Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

CÔTE LANDES NATURE
communauté de communes

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Élaboration du PLUi prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 09/12/2019

Projet de PLUi arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 15/05/2024

Dossier soumis à Enquête Publique du 13/01/2025 au 14/02/2025

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 30/06/2025

Modifications simplifiées n°1, 2 et 3 du PLUi approuvées par délibération du Conseil communautaire du 21/09/2026

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

1 PREAMBULE 5

2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION RESIDENTIELLE 9

2.1 Castets : secteur de Lageste Nord (1AUHb) 11

2.2 Castets : secteur Moncaout 2 (1AUHb) 17

2.3 Castets : secteur de la friche Gascogne (1AUHm et UY) 23

2.4 Léon : secteur du Gat d'Uza (1AUHb) 29

2.5 Léon : secteur Les Bareyres (1AUHb) 35

2.6 Lévignacq : secteur de Cantegrit 2 (1AUHb) 39

2.7 Lévignacq : secteur du Château (1AUT) 45

2.8 Linxe : secteur Bouges (1AUHm) 49

2.9 Linxe : secteur Gran-Jan (1AUHb) 55

2.10 Linxe : secteur Clos Camille Bouges (1AUHa+) 61

2.11 Linxe : secteur de Milhomes (1AUT) 67

2.12 Linxe : secteur de la Friche Darbo (1AUHa+, 1AUt, 1AUEx) 73

2.13 Lit-et-Mixe : secteur de Truyemorte (1AUHb) 81

2.14 Lit-et-Mixe : secteur de Ganitras (1AUHb) 87

2.15 Saint-Julien en Born : secteur du quartier de la Lette (1AUHs) 93

2.16 Saint-Julien en Born : secteur de Mahiou 2 (1AUHb) 99

2.17 Saint-Julien en Born : secteur Neurrisse (1AUHa-) 105

2.18 Saint-Julien en Born : secteur de centre-bourg Nord (1AUHa-) 111

2.19 Saint-Julien en Born : secteur de la rue des Camélias (1AUHa-) 117

2.20 Saint-Julien en Born : secteur de Couquillat (UB) 121

2.21 Saint-Michel-Escalus : secteur du bourg (UB) 127

2.22 Taller : secteur de centre-bourg (1AUHa-) 131

2.23 Taller : secteur de Cabeil (1AUHb) 137

2.24 Uza : secteur du Bourg (1AUHb) 143

3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 149

3.1 Castets : secteur Leste (1AUEy) 151

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.2 Castets : secteur Route de Bayonne (1AUEy) **157**

3.3 Castets : secteur Cap de Bosq -1- (1AUEy) **163**

3.4 Castets : secteur Cap de Bosq -2- (1AUEy) **169**

3.5 Castets : secteur Gazalieu (1AUEy) **175**

3.6 Léon : zone des Agréous 2 (1AUEy) **181**

3.7 Lévignacq : zone d'activités Bourg-Sud (1AUEz) **187**

3.8 Lit-et-Mixe : secteur de la zone d'activités du Bourg-Sud (1AUEx) **193**

3.9 Vielle Saint-Girons : secteur Sud DRT (1AUEy) **199**

3.10 Saint-Julien en Born : secteur d'activités de Dardas (1AUEz) **205**

4 ANNEXE **211**

4.1 Coupes de voirie **213**

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

1 PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Application de l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme :

Il est précisé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du Programme Local de l'Habitat (PLH), sont prévues pour une ouverture à l'urbanisation entre 2025 et 2037. De fait, les zones 2AU – ne bénéficiant pas d'OAP sont projetées pour une ouverture à l'urbanisation après 2037.

Application de l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme :

Il est précisé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles s'appuient sur les diagnostics environnementaux et écologiques réalisés préalablement à leur démarche de conception. C'est donc qu'une fois les enjeux environnementaux évalués que l'élaboration des OAP dans une logique d'aménagement futur a été réalisé. De cette manière, il est précisé que les actions et opérations nécessaires de mise en valeur des continuités écologiques ont été intégrés si besoin, et de manière adaptée et proportionnée aux enjeux, au cas par cas, à chacun des sites faisant l'objet d'une OAP.

Prise en compte du risque incendie, vis-à-vis de l'aléa fort « feu de forêt » :

De manière générale, il est rappelé les dispositions règlementaires suivantes :

Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée :

- à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ;
- à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U).

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION RESIDENTIELLE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.1 CASTETS : SECTEUR DE LAGESTE NORD (1AUHb)

2.1.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHb
Superficie globale : environ 24 000 m²
Nombre attendu de logements : 20 à 35 logements



Plan de localisation

Le secteur de « Lageste » se situe sur la frange nord de l'enveloppe agglomérée du centre de Castets. En contact direct avec un tissu urbain résidentiel de type pavillonnaire, le secteur de Lageste se situe également à proximité de l'Autoroute A63 positionnée plus à l'Est du site (classée en catégorie 1 au classement sonore des infrastructures de transport terrestre).

Le secteur considéré est en situation de dent creuse, dans une configuration d'ilot où le développement urbain n'est pas achevé, où il est essentiellement entouré par de l'habitat pavillonnaire, résultant d'un étalement urbain.

Le site présente l'avantage d'être situé à proximité de toutes les voies de communication, y compris cheminements doux, permettant de rejoindre rapidement le centre-ville de Castets. Un embranchement de voie débouchant directement sur le lotissement mitoyen est déjà existant.

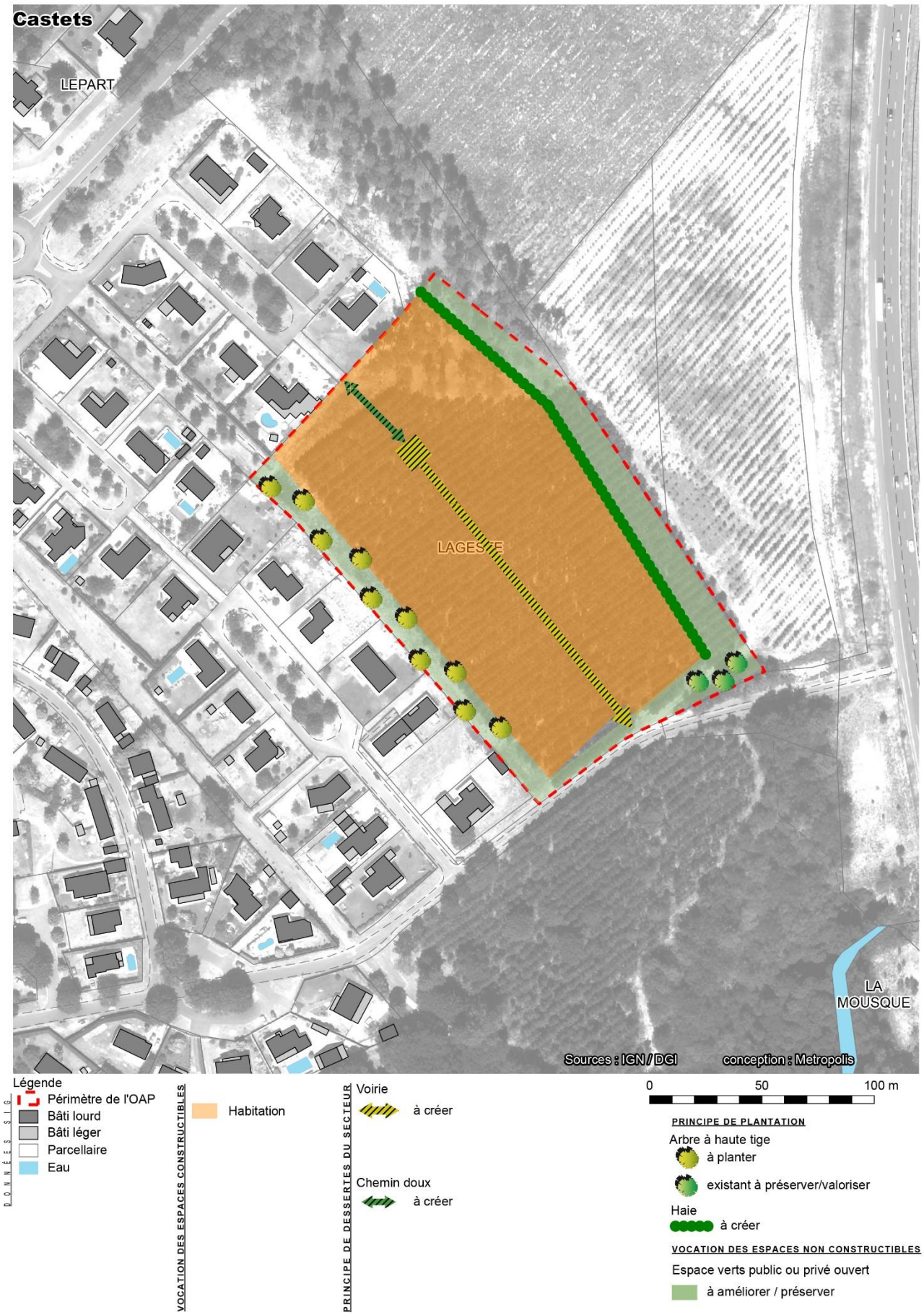
L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site.

Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

Pour ce secteur, futur lotissement communal, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal déroge à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Ainsi, le règlement s'applique à chaque lot issu d'une division parcellaire.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.1.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.1.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHb est résidentielle.	Le nombre de logements attendu est compris entre : **20 à 35 logements**	
Forme urbaine	L'implantation des constructions est autorisée sur l'une des limites séparatives ou positionnée en retrait.	Le secteur étant inscrit dans un tissu globalement pavillonnaire, il est attendu une cohérence de forme urbaine dans ce secteur sans exclure la possibilité de constructions mitoyennes, voire de la réalisation d'un petit collectif d'habitations. Dans cette logique de cohérence, la hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit des percées visuelles induites par le tracé des nouvelles emprises publiques. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	La frange boisée au sud-est du site est à conserver. Elle est identifiée au titre de l'article L. 151-19 CU. Les espaces verts communs devront s'inscrire à minima en continuité de ceux réalisés dans le cadre du lotissement mitoyen. Une coulée naturelle doit donc être prolongée pour assurer le drainage du site et son paysagement (plantation d'arbres attendue). Il s'agit d'assure la connexion du nouveau	Les espaces libres publics devront être paysagés a *minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	lotissement avec le quartier existant. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres ouverts au public devront être végétalisés.	guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	associé au besoin de débroussaillage.. Le site est très partiellement concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les principales préconisations du schéma.	Une voie de desserte interne à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif est attendue. Un fonctionnement en impasse est autorisé. Celui-ci doit permettre de faciliter le demi-tour des véhicules et doit être réalisé au plus près de la limite de fond de l'opération. Autant que possible, les accès aux lots constructibles devront être mutualisés deux par deux. Sauf contrainte technique, les cheminements doux à créer et zone de stationnement non couvertes devront être perméables.	Le classement sonore de l'A63 implique des mesures constructives adaptées (isolement acoustique).
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif.		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de : **20 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.		

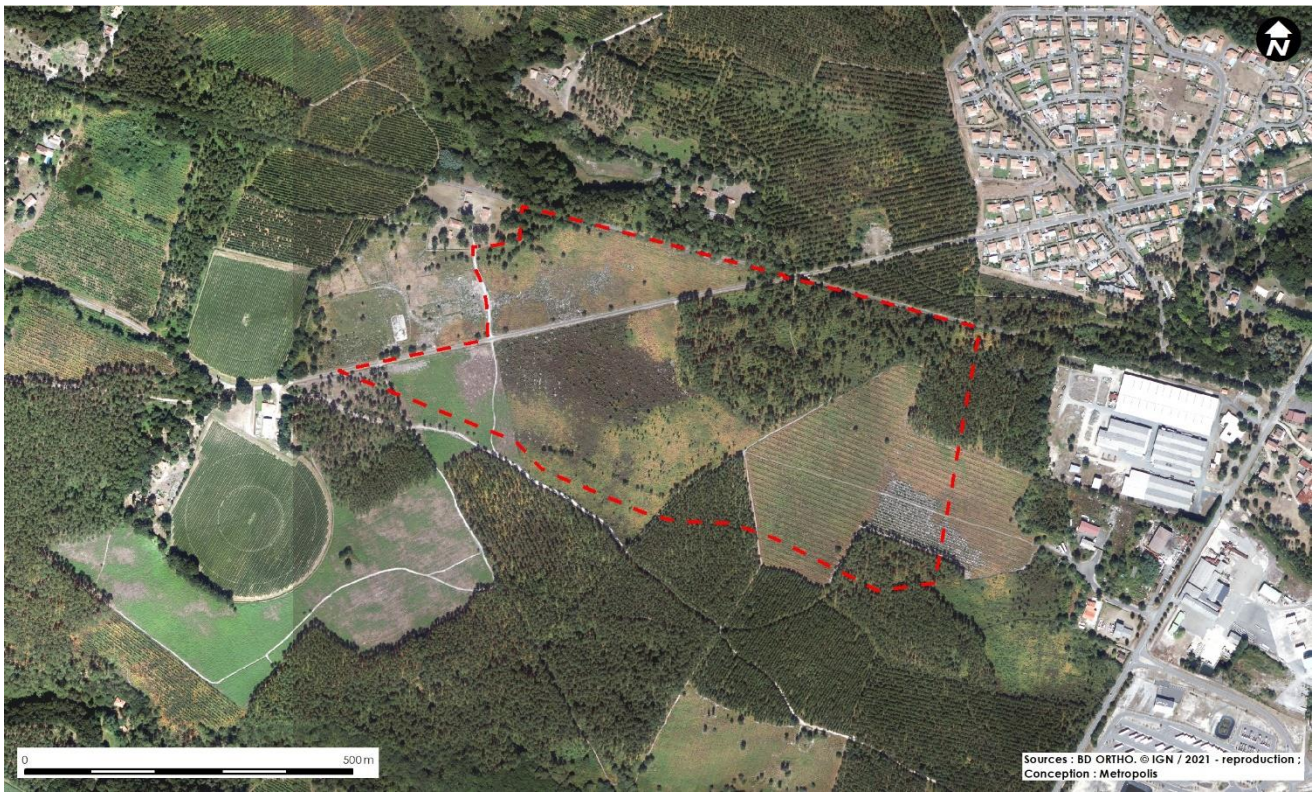
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.2 CASTETS : SECTEUR MONCAOUT 2 (1AUHb)

2.2.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHb – Tranche A	Secteur 1AUHb – Tranche B'	Secteur 1AUHb – Tranche C	Secteur 1AUHb – Tranche D
Superficie globale : environ 96 000 m²	**Superficie globale : environ 30 000 m²**	**Superficie globale : environ 40 000 m²**	**Superficie globale : environ 121 550 m²**
Nombre attendu de logements : environ 120	**Nombre attendu de logements : entre 40 et 50**	**Nombre attendu de logements : entre 55 et 65**	**Nombre attendu de logements : entre 140 et 150**



Plan de localisation

Le secteur « Moncaout 2 » est localisé à l'Ouest du centre-ville de Castets, à l'ouest du nouveau quartier de Moncaout 1 qui a fait l'objet d'une urbanisation de type résidentiel ces dernières années. Ce secteur est accessible par la route de la Camérade ainsi que par la Véloroute qui relie Castets à Linxe.

Situé dans un écrin forestier, le terrain est lui-même constitué d'une friche sylvicole. Le site est localisé au niveau d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

L'enjeu est d'apporter un cadre de vie naturel à ce nouveau quartier d'habitation en favorisant une forte plantation du site et l'usage de connexions douces en matière de mobilité.

Un permis d'aménager existe déjà sur une partie du site. L'enjeu est de garantir le paysagement et la cohérence de l'aménagement d'ensemble du site.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur de futur lotissement communal, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.2.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.2.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHb est résidentielle. Il est attendu au sein du programme de logements autorisés : ▪ **Tranche A : la réalisation d'un minimum de 20% de logements sociaux** ▪ **Tranches B, C et D : la réalisation d'un minimum de 20 logements sociaux sur l'ensemble.**	Le nombre de logements attendu est : ▪ **Tranche A : environ 120 logements** ▪ **Tranche B : entre 40 et 50 logements** ▪ **Tranche C : entre 55 et 65 logements** ▪ **Tranche D : entre 140 à 150 logements**	
Forme urbaine	L'implantation des constructions est autorisée sur l'une des limites séparatives ou positionnée en retrait.	Il est attendu une cohérence de forme urbaine au regard de la proximité avec le quartier Moncaout 1, sans exclure la possibilité de constructions mitoyennes, voire la réalisation de petits collectifs d'habitations. Dans cette logique de cohérence, la hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1 pour les constructions individuelles et le R+2 pour le collectif.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères ou encore des bassins.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit des percées visuelles induites par le tracé des nouvelles emprises publiques. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	Des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation des abords du/des bassins de gestion des eaux pluviales, s'ils sont créés. S'ils sont créés, les formes courbes des bassins de gestion des eaux pluviales sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Orientations paysagères et environnementales	Les espaces verts communs, positionnés au droit des voiries créées, seront localisés selon le schéma, afin d'assurer la connexion de l'ensemble des espaces résidentiels, notamment en cœur d'îlot de la tranche A. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés.	Les espaces libres publics devront être paysagés a *minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage.. Sur la frange Sud, le site est très partiellement concerné par le passage d'une canalisation de transport de gaz naturel. Une SUP s'applique et doit être considérée.
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma. Les voies seront à sens unique ou double sens, avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres pour les voies primaires, accompagnées d'un traitement paysager qualitatif. Les cheminements doux auront une emprise minimale de 4 mètres (permettant	Temporairement, au fur et à mesure de la réalisation des opérations par tranche, les systèmes en impasses sont tolérés. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération. Autant que possible, les accès aux lots constructibles devront être mutualisés deux par deux. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zones	

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	également l'implantation des réseaux).	de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation des tranches A, B, C et D ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de : - **90 000 m² pour la tranche A ;** - **25 000 m² pour la tranche B' ;** - **35 000 m² pour la tranche C ;** - **80 000 m² pour la tranche D.** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U).		

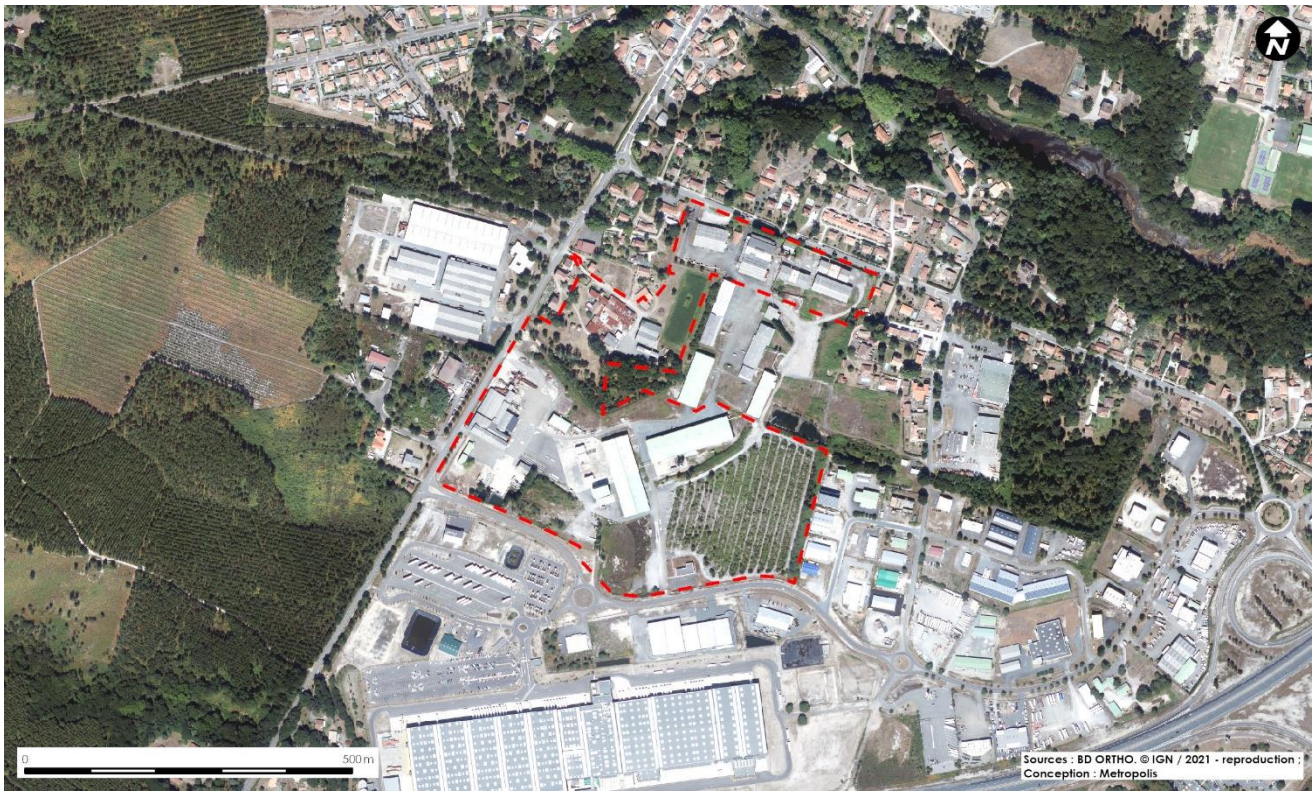
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.3 CASTETS : SECTEUR DE LA FRICHE GASCOGNE (1AUHm et UY)

2.3.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHm – Tranche A	Secteur 1AUHm – Tranche B
Superficie globale : environ 24 000 m²	**Superficie globale : environ 25 000 m²**
Nombre attendu de logements : minimum 50	**Nombre attendu de logements : minimum 50**



Plan de localisation

Les deux secteurs pris en considération sont positionnés sur du foncier dont la vocation initiale d'activités n'a plus lieu d'être au regard de leur grande proximité avec le centre-ville de Castets. Positionnés à l'interface d'axes de communication majeurs : la route de la Poterie au Nord et la route de Cante Cigale à l'Est, le réemploi de ce foncier doit s'établir dans un contexte particulier qui mêle aussi bien vocation résidentielle que d'activités économiques (au sud).

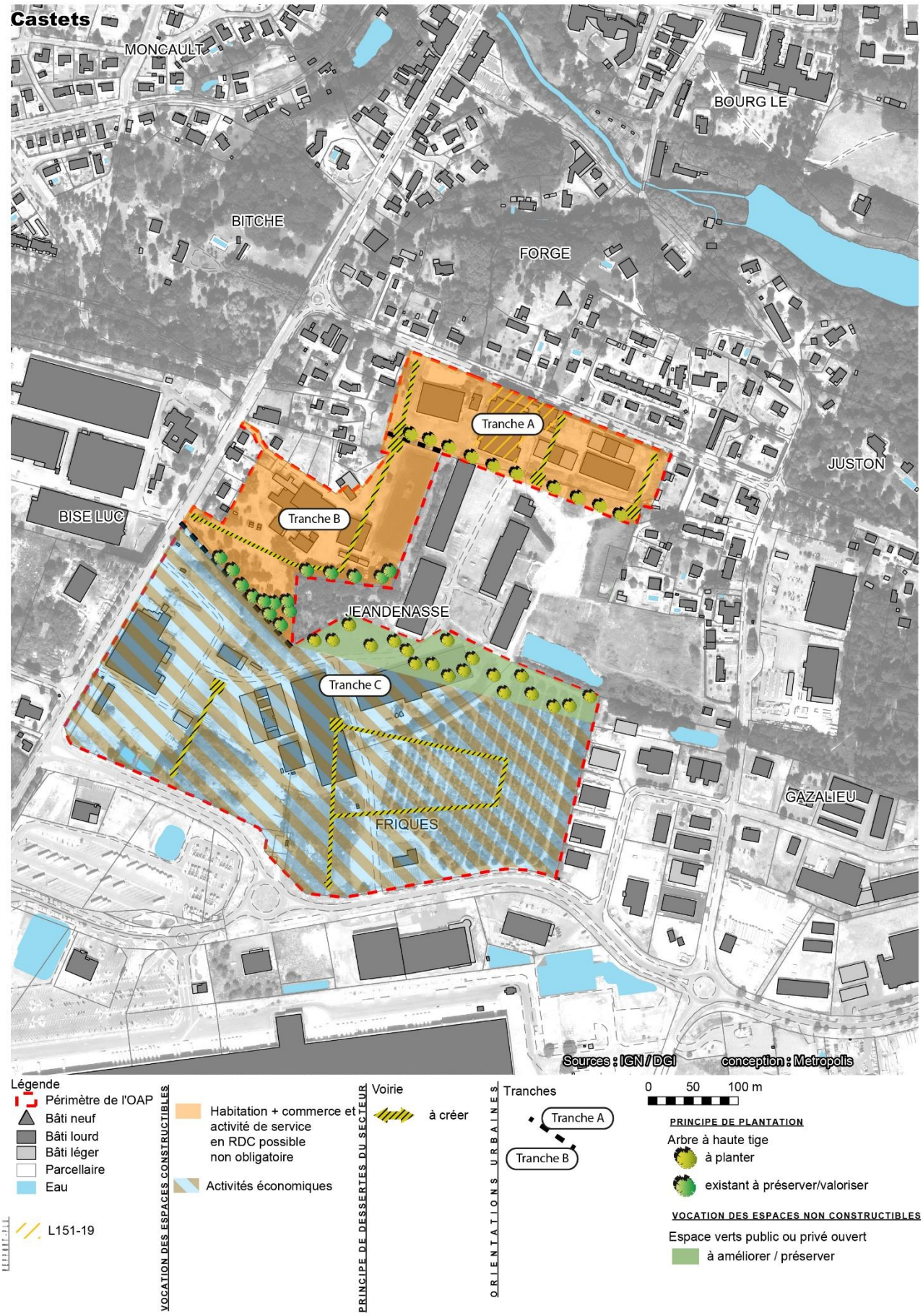
Le foncier pris en considération doit pour ce qui relève de sa tranche A assurer une mixité de fonction urbaine qui peut allier logements, services et commerces de proximité, ainsi que d'éventuels équipements publics.

L'enjeu est d'assurer au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation des directions pour assurer un renouvellement urbain progressif des sites, sans compromettre la capacité à remobiliser le foncier situé en cœur d'îlot à plus long terme.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.3.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.3.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	Les vocations principales du secteur 1AUHm sont différenciées par tranche : - La tranche A a une vocation à la fois résidentielle mais aussi d'accueil de commerces de détail et de services de proximité ; - La tranche B a une vocation essentiellement résidentielle. **Il est attendu au sein du programme de logements autorisés la réalisation d'un minimum de 20% de logements sociaux pour chaque tranche.**	Le nombre de logements attendu est : ▪ **Tranche A : un minimum de 50 logements** ▪ **Tranche B : un minimum de 50 logements**	
Forme urbaine	Dans les tranches A et B, l'implantation des constructions sera autorisée en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives.	Ce secteur représentant la continuité du centre-ville, des densités et une compacité du bâti sont attendues, avec la production de collectifs. Dans cette logique de cohérence, la hauteur des constructions pourra atteindre le R+2.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Les arbres ornementaux à l'Ouest du site, sont à conserver. Ils sont identifiés au titre de l'article L. 151-19 CU. Un espace tampon paysager doit être positionné en lisière sud de la tranche A et en lisière est et sud de la tranche B afin d'assurer une transition de qualité vis-à-vis des activités économiques	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). S'il y a création de haies, elles ne devront pas être	La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	positionnées plus au sud. Cet espace tampon devra avoir une épaisseur minimale de 15m. Les espaces libres publics devront être végétalisés.	monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les principales préconisations du schéma. Les voies seront à sens unique ou double sens, avec une emprise d'une largeur minimale de 15 mètres pour les voies primaires, accompagnées d'un traitement paysager qualitatif. Les cheminements doux auront une emprise minimale de 4 mètres (permettant également l'implantation des réseaux).	Temporairement, les systèmes en impasses sont tolérés. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zones de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation des tranches A et B ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de : - **20 000 m² pour la tranche A ;** - **20 000 m² pour la tranche B.** - **140 000 m² pour la tranche C.**		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

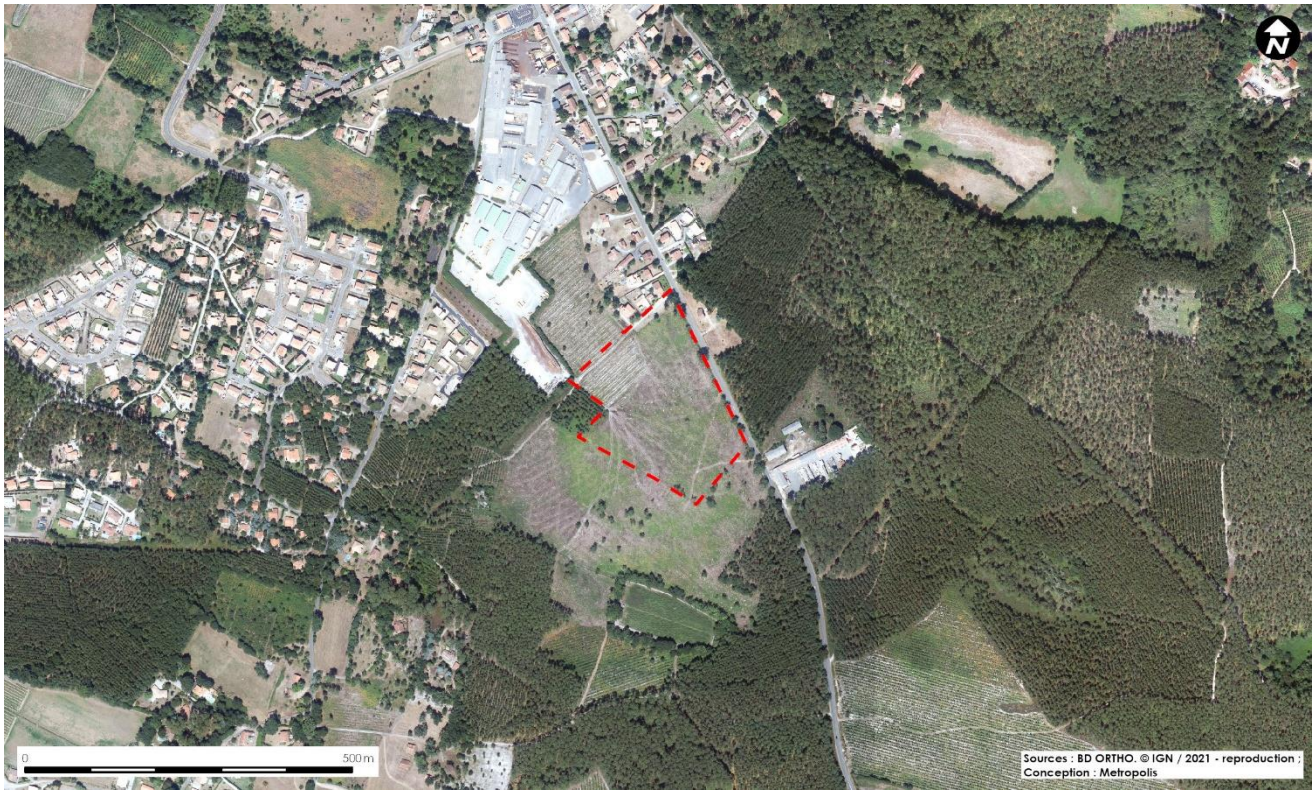
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.4 LEON : SECTEUR DU GAT D'UZA (1AUHb)

2.4.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHb
Superficie globale : environ 46 000 m²
Nombre attendu de logements : entre 45 et 56



Plan de localisation

Le secteur du « Gat d'Uza » est localisé au sud du centre de l'agglomération de Léon, le long de la RD16. Il s'agit d'une friche sylvicole dont l'urbanisation peut permettre de rattacher le sud aggloméré à la petite zone d'activités du lieu-dit des Agréous (enseigne Gédimat), située plus au sud.

Le site est localisé au niveau d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur de futur lotissement communal, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.4.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.4.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale de ce secteur 1AUHb est résidentielle. **Il est attendu qu'un minimum de 20% des logements réalisés soit à caractère social.**	**Le nombre attendu de logements est situé entre 45 et 56.**	
Forme urbaine	L'implantation des constructions est autorisée sur l'une des limites séparatives ou positionnée en retrait.	Le secteur étant inscrit dans un tissu globalement pavillonnaire, il est attendu une cohérence de forme urbaine dans ce secteur sans exclure la possibilité de constructions mitoyennes, voire de la réalisation de petits collectifs d'habitations. Dans cette logique de cohérence, la hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères, et bassins le cas échéant.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit des percées visuelles induites par le tracé des nouvelles emprises publiques. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	Des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation des abords du/des bassins de gestion des eaux pluviales, s'ils sont créés. S'ils sont créés, les formes courbes des bassins de gestion des eaux pluviales sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.
Orientations paysagères et environnementales	Les espaces verts devront accompagner les emprises dédiées aux voiries et cheminements doux. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Les espaces libres ouverts au public devront être végétalisés.	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage.. Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Le chemin d'exploitation situé sur la frange ouest du site sera conservé. Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les principales préconisations du schéma. L'emprise de la principale voie de desserte interne aura une largeur minimale de 12 mètres. Cette emprise globale pourra être ramenée à 8 mètres minimum pour les axes de communication secondaires. Dans les deux cas, les aménagements intègreront un traitement paysager qualitatif. Les cheminements doux auront une emprise minimale de 4 mètres (permettant	Temporairement, les systèmes en impasses sont tolérés. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération. Autant que possible, les accès aux lots constructibles devront être mutualisés deux par deux. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zones de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	également l'implantation des réseaux).		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de : **35 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.		

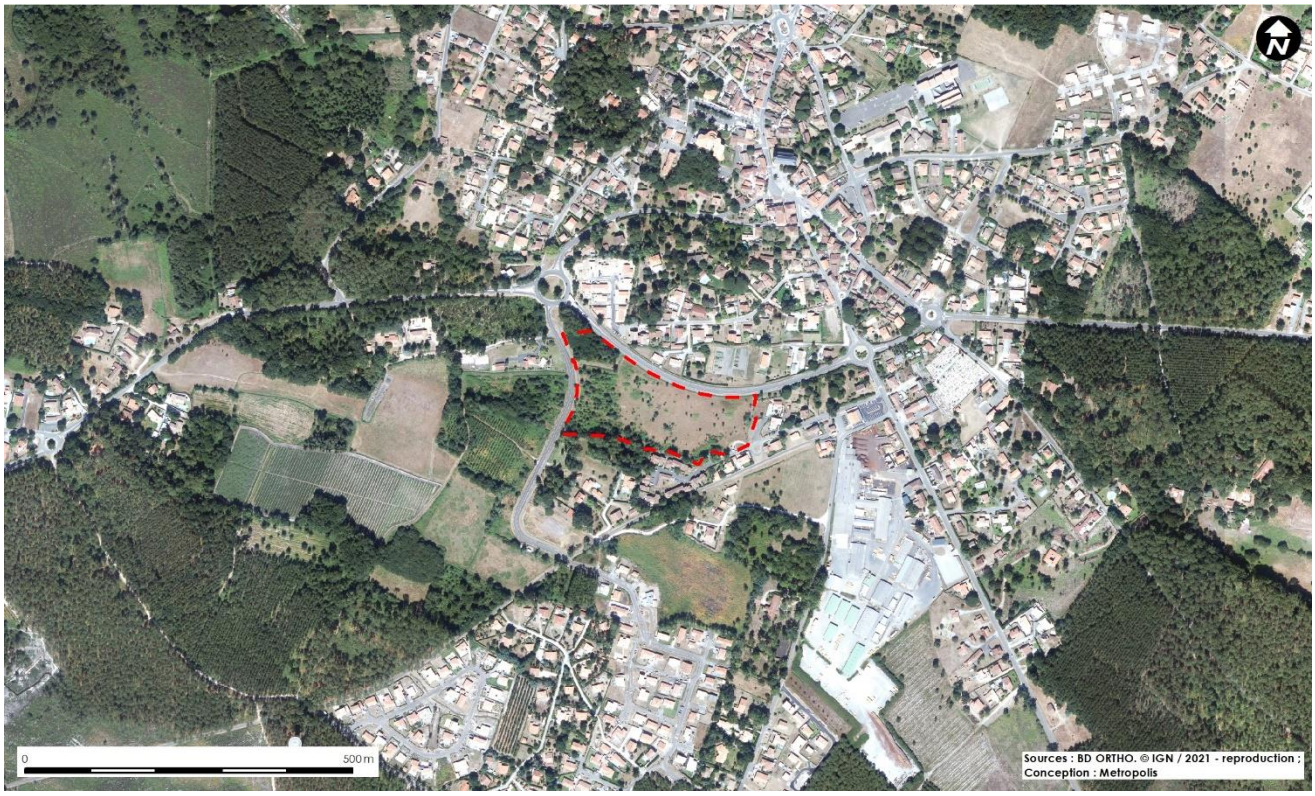
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.5 LEON : SECTEUR LES BAREYRES (1AUHb)

2.5.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHb
Superficie globale : environ 30 000 m²
Nombre attendu de logements : environ 36



Plan de localisation

Le secteur de « Bareyres » est situé le long de la frange sud de la voie de contournement du centre-ville. Il s'agit d'une friche sylvicole cernée au sud par le prolongement de l'urbanisation. L'enjeu est d'assurer une desserte interne de l'îlot ainsi matérialisé et une cohérence de développement des aménagements en tenant compte des nuisances induites par la circulation sur la voie de contournement.

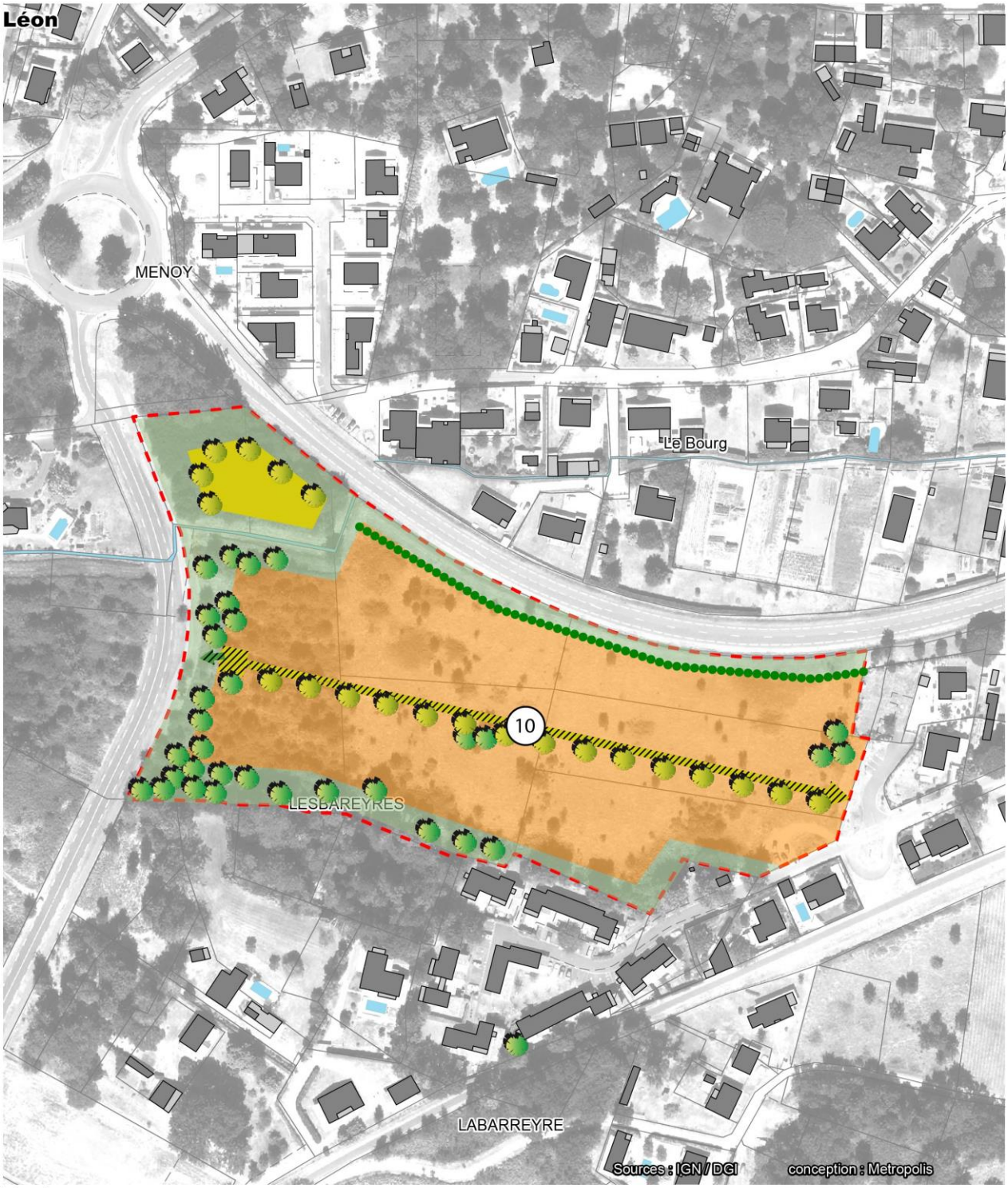
Au regard des aménagements (voie douce) déjà réalisés lors de la conception de la voie de circulation conduisant au lotissement Alégria qui borde le site à l'ouest, il n'y a pas forcément d'enjeu de mise en connexion avec l'impasse de la Gare. Toutefois une possibilité de raccordement doit être envisagée, voire réalisable à long terme.

Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de feuillus et mixtes de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.5.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.5.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHb est résidentielle.	**Le nombre attendu de logements est d'environ 36.**	
Forme urbaine	L'implantation des constructions est autorisée sur l'une des limites séparatives ou positionnée en retrait.	Le secteur étant inscrit dans un tissu globalement pavillonnaire, il est attendu une cohérence de forme urbaine dans ce secteur sans exclure la possibilité de constructions mitoyennes, voire de la réalisation de petits collectifs d'habitations. Dans cette logique de cohérence, la hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères. Un espace ouvert au public devra être réalisé au niveau de la pointe nord-ouest du secteur afin d'intégrer le nouveau quartier d'habitation à un point de connexion important vers l'avenue de l'Océan et le centre-ville.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Les espaces verts devront accompagner les emprises dédiées aux voiries et cheminements doux. Les chênes lièges présents sur le site doivent être préservés. Tout sujet supprimé devra faire l'objet d'une compensation (ratio 1 pour 1), et de même espèce, sur le présent site. Les espaces boisés situés en lisière sud-ouest et le long de la frange ouest du secteur devront être préservés et mis en valeur pour qu'ils participent au paysagement du nouveau quartier d'habitation. Ils sont identifiés au titre de l'article L.151-19 CU.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Le site est concerné par

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

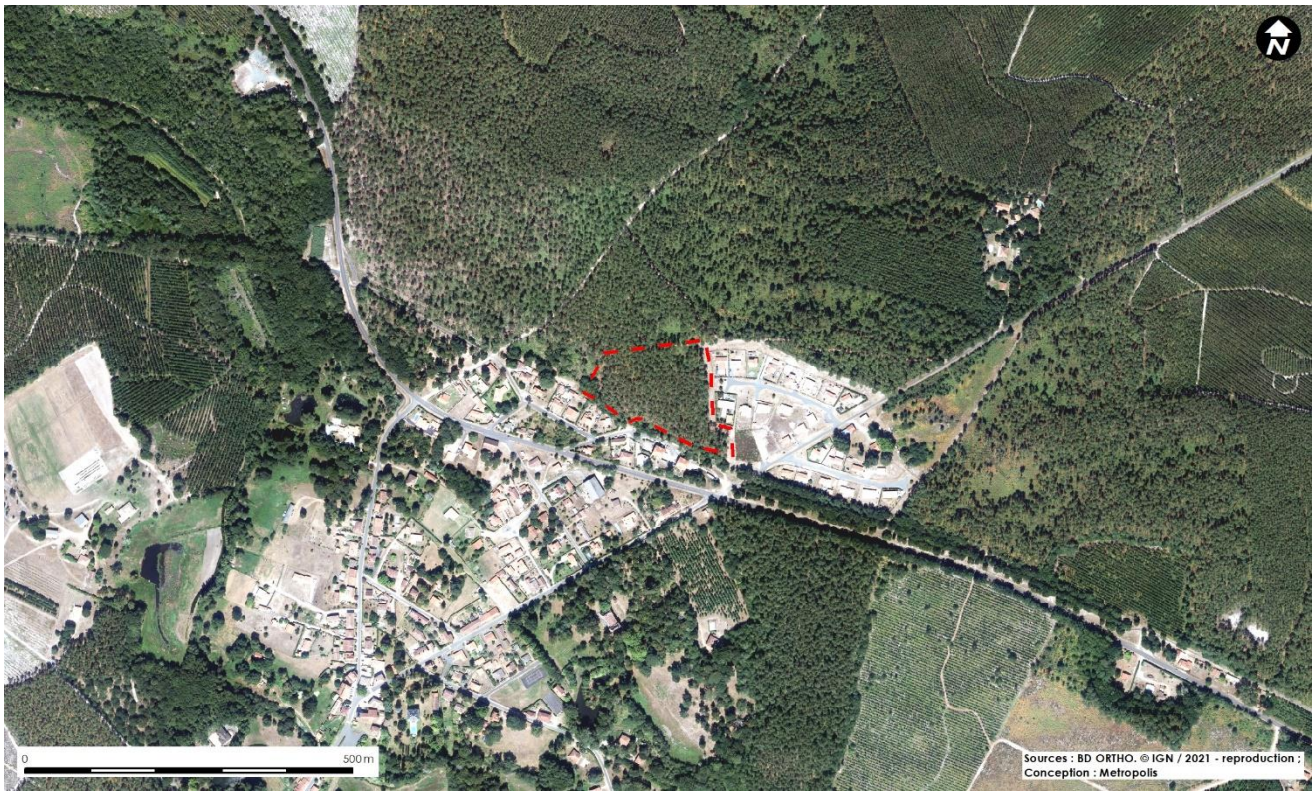
	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres ouverts au public devront être végétalisés.	Botanique National Sud Atlantique.	l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma. Une voie de desserte interne à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif est attendue.	Un fonctionnement en impasse est autorisé. Celui-ci doit permettre de faciliter le demi-tour des véhicules et doit être réalisé au plus près de la limite de fond de l'opération, afin de laisser la possibilité à long terme d'une mise en connexion avec l'emprise publique à l'ouest. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zone de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de : **25 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.6 LEVIGNACQ : SECTEUR DE CANTEGRIT 2 (1AUHb)

2.6.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHb
Superficie globale : environ 21 800 m²
Nombre de logements minimum : entre 20 et 26



Plan de localisation

Positionné en retrait de la RD41, la zone 1AUHb est positionnée dans le prolongement de l'impasse des Bruyères, au bout du lotissement communal qui se situe en lisière du massif forestier.

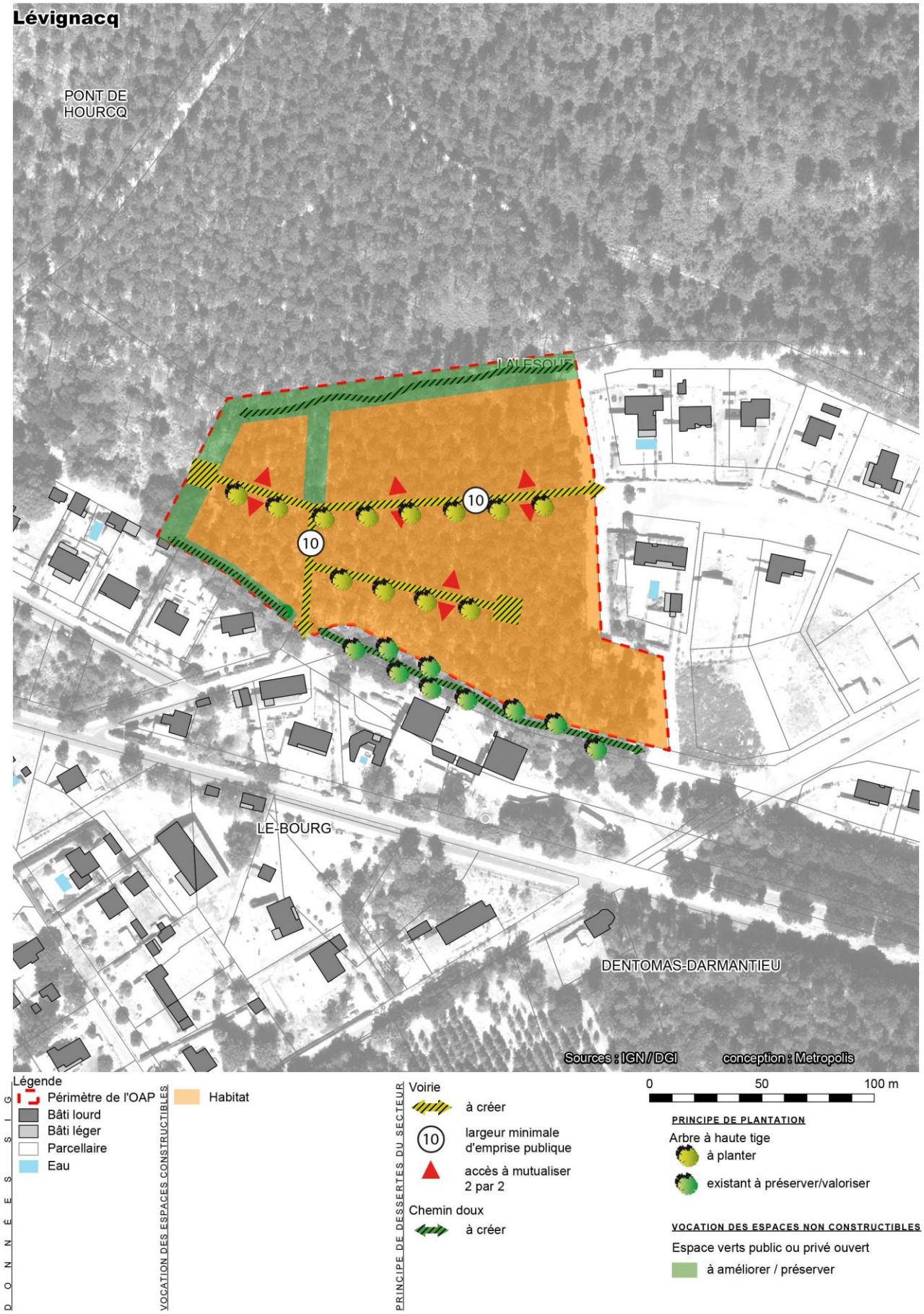
Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

L'enjeu est de poursuivre le développement de ce quartier tout en s'appuyant sur une structuration de l'urbanisation avec les infrastructures existantes. Un maillage des emprises publiques est donc attendu en y intégrant les logiques de cheminements doux (dont la piste cyclable qu'il s'agira de prolonger).

Pour ce secteur, futur lotissement communal, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal déroge à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Ainsi, le règlement s'applique à chaque lot issu d'une division parcellaire.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.6.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.6.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHb est résidentielle.	Le nombre attendu de logements est de : **20 à 26 logements**	
Forme urbaine	L'implantation des constructions est autorisée sur l'une des limites séparatives ou positionnée en retrait.	Le secteur étant inscrit dans un tissu globalement pavillonnaire, il est attendu une cohérence de forme urbaine dans ce secteur sans exclure la possibilité de constructions mitoyennes, voire de la réalisation d'un petit collectif d'habitation. Dans cette logique de cohérence, la hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit des percées visuelles induites par le tracé des nouvelles emprises publiques. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Les espaces verts devront accompagner les emprises dédiées aux voiries et cheminements doux. Les espaces libres ouverts au public devront être végétalisés.	Les espaces libres publics devront être paysagés a *minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). S'il y a création de haies, elles ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	besoin de débroussaillage.
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma. L'emprise de la principale voie de desserte interne aura une largeur minimale de 10 mètres. Cette emprise globale pourra être ramenée à 8 mètres minimum pour les axes de communication secondaires. Dans les deux cas, les aménagements intègreront un traitement paysager qualitatif. Les cheminements doux auront une emprise minimale de 4 mètres (permettant également l'implantation des réseaux).	Les systèmes en impasses sont tolérés. Ainsi, a minima un aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération. Autant que possible, les accès aux lots constructibles devront être mutualisés deux par deux. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zones de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables (exceptée pour la mise en œuvre de la vélo-route).	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	portant sur superficie minimale de **12500m²**. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque phase est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U).		

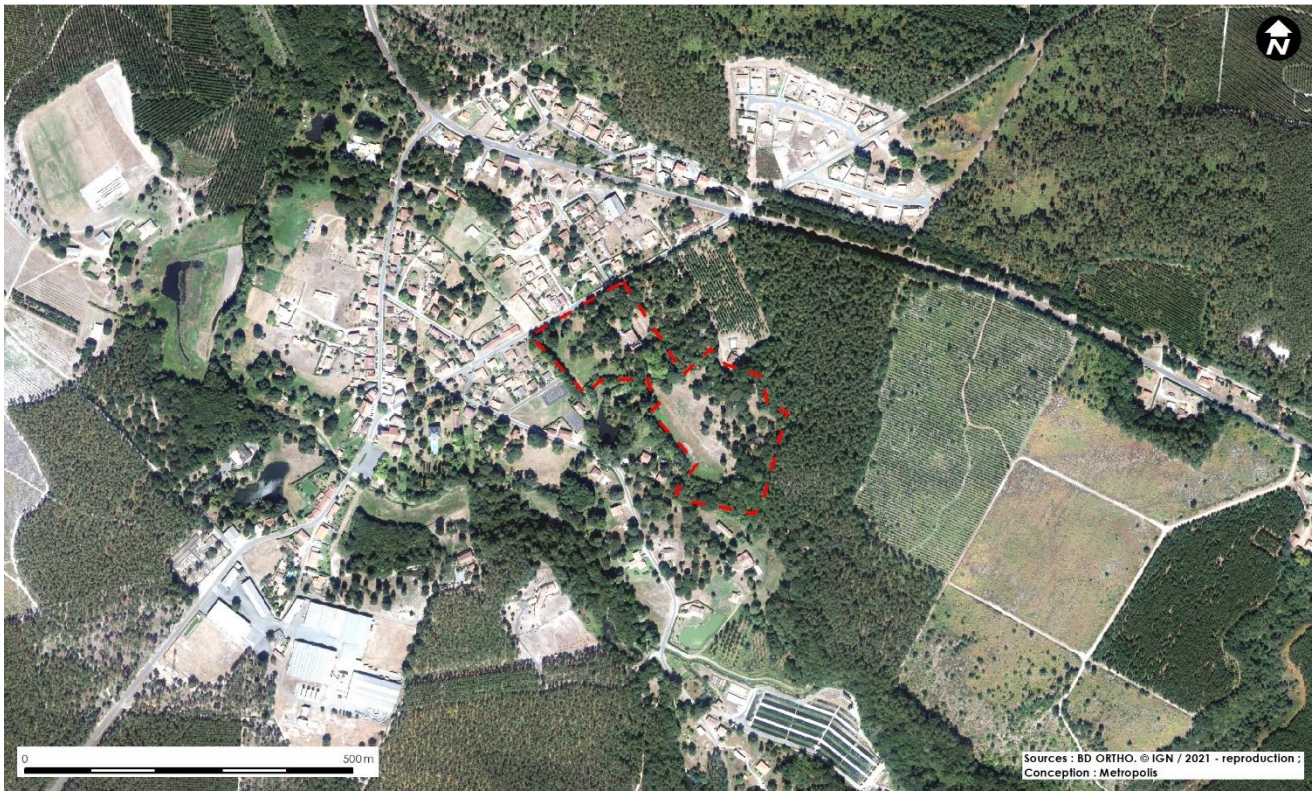
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.7 LEVIGNACQ : SECTEUR DU CHATEAU (1AUT)

2.7.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUt
Superficie globale : 50 000 m²



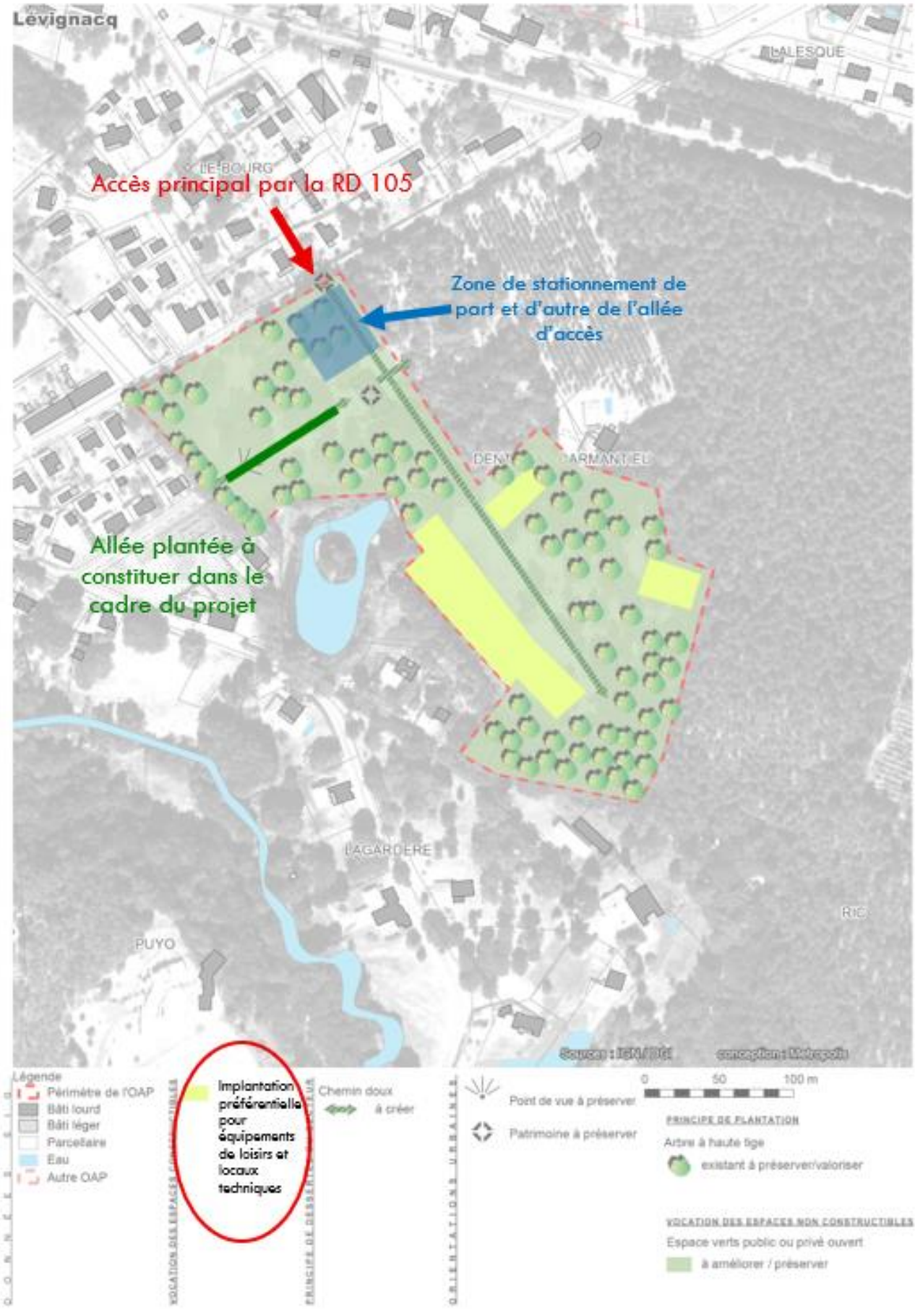
Plan de localisation

Positionné le long de la RD105, en entrée de bourg de Lévignacq, le château et son parc constitue une vaste propriété publique arborée dont la vocation doit être affinée au fil des années pour en faire un centre d'attractivité touristique, démarquée des logiques de développement habituel observées sur les communes littorales.

Les aménagements de loisirs doivent donc s'inscrire dans le paysage du parc en respectant des retraits pour éviter des contiguïtés malheureuses.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.7.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.7.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUt est l'accueil d'équipements et d'aménagements de loisirs.		
Forme urbaine	Les constructions à destination de loisirs devront être implantées au sein des clairières situées au sud du domaine seront à privilégier.	Le secteur étant composé d'un parc arboré et d'un édifice remarquable, il est attendu une recherche d'un parti pris d'aménagement permettant d'assurer une grande cohérence d'implantation équipements de loisirs pour ne pas interférer avec le château et éviter toute atteinte aux arbres remarquables présents.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères. Des connexions douces devront être assurées entre le parc du château et le bourg de Lévignacq.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Le site comporte des zones humides identifiées suite aux inventaires. Celles-ci sont inconstructibles et bénéficient d'un classement au titre de l'article L. 151-23 CU dédié. Un espace tampon de 5 m autour des zones humides est attendu. Celui-ci devra conserver un caractère naturel (non imperméabilisé).	Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Le site est très partiellement concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

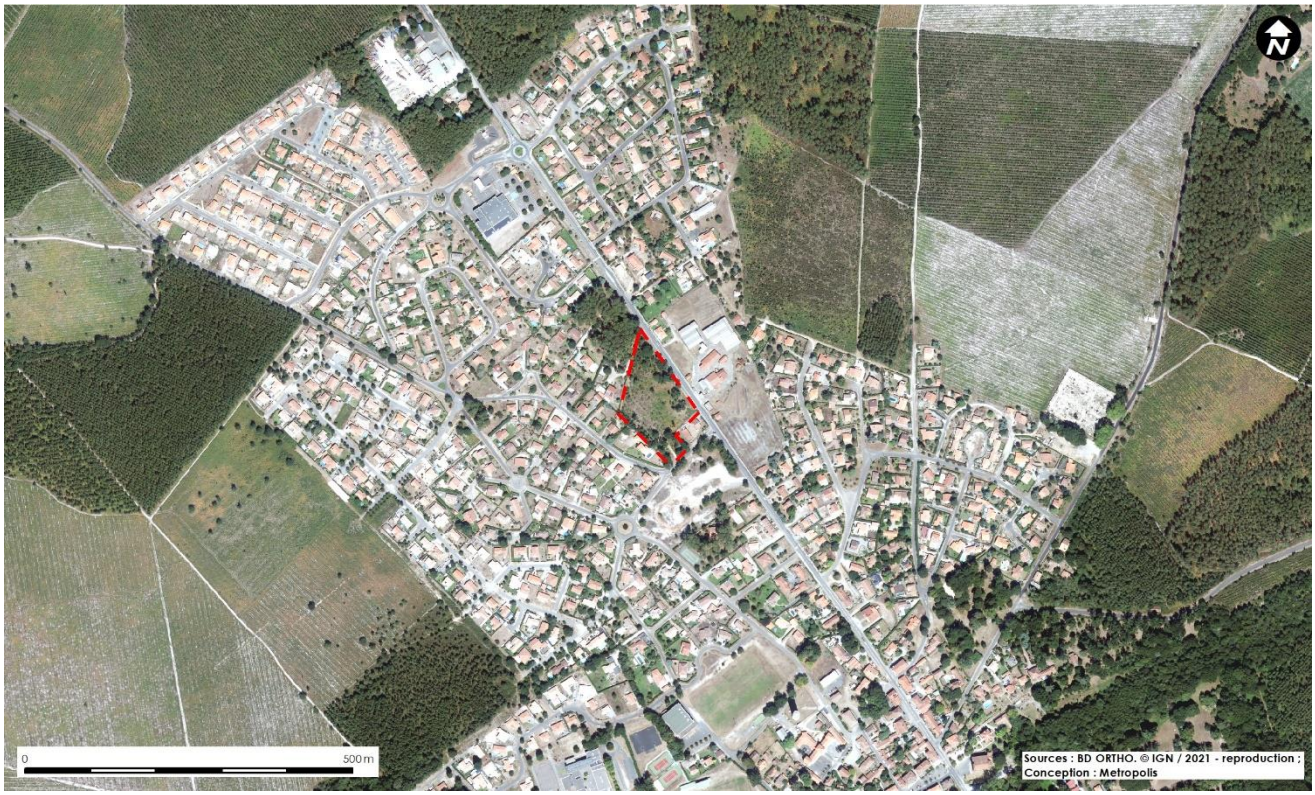
	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	L'accès à améliorer devra prendre en compte la présence de la zone humide identifiée (mise en exergue par des sondages pédologiques), afin de limiter l'impact sur cette dernière.	Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zones de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Le développement touristique et de loisirs de la zone 1AUt ne pourra être autorisé qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.8 LINXE : SECTEUR BOUGES (1AUHm)

2.8.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHm
Superficie globale : environ 12 000 m²
Nombre attendu de logements minimum : 20



Plan de localisation

Le secteur 1AUHm de Gougon est situé en plein centre de l'agglomération de Linxe, le long de la route de l'Océan (RD42). Dans un contexte de fortes mutations foncières à l'échelle du quartier, le site présente la caractéristique d'être ponctué de nombreux arbres (chênes notamment…) de qualité qui offre une réelle qualité d'ensemble à la fois sur la parcelle, mais aussi au bénéfice du quartier d'habitation mitoyen.

Le site est concerné par le site inscrit « Etangs landais Sud ».

L'enjeu est donc de concilier la qualité paysagère du site avec l'enjeu de densification de l'urbanisation dans cette partie stratégique de la commune, en cœur d'agglomération.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.8.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.8.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHm est résidentielle. Un équipement pourra également y être implanté (résidence sénior, pôle santé) ainsi qu'une activité de service accueillant une clientèle ou un commerce de détail.	Le nombre de logements attendu est au minimum de 20.	
Forme urbaine	La configuration du périmètre de secteur 1AUHm se prête particulièrement à la réalisation d'un ensemble de type petit collectif pour la réalisation de plusieurs logements.	Au regard des opérations récentes réalisées à proximité une certaine densité doit être assurée à travers la mise en œuvre de l'opération, afin de compenser par ailleurs la préservation attendue des arbres présents. Pour faciliter l'implantation de projet d'intérêt général, la hauteur des constructions pourra être portée en R+2.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés le long de la route de l'océan, permettant notamment la mise en œuvre de cheminements doux, voire la valorisation d'un parc arboré ouvert au public. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Le boisement de chêne vert aquitanien doit être conservé. Il est identifié au titre de l'article L. 151-23 CU. Les espaces verts communs positionnés le long de la route de l'Océan, mais aussi le long des limites séparatives, doivent permettre de garantir la préservation des principaux arbres du site	Les espaces libres publics devront *a minima* être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	comme un écrin naturel à la future zone résidentielle. En lisière de l'opération, plus particulièrement vis-à-vis des limites séparatives, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés.	choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	et libres communs est encouragée. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « débordement de nappes »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma. L'accès à créer depuis la rue des Pensées devra s'appuyer sur l'accès déjà existant afin de ne pas impacter le boisement de chênes verts aquitanien.	Les systèmes en impasses sont autorisés. Ainsi, a minima un aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé afin d'éviter (sauf nécessité à démontrer) un raccordement de voirie direct sur la route de l'Océan. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zone de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables (exceptée	

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		pour la mise en œuvre de la vélo-route).	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **10 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

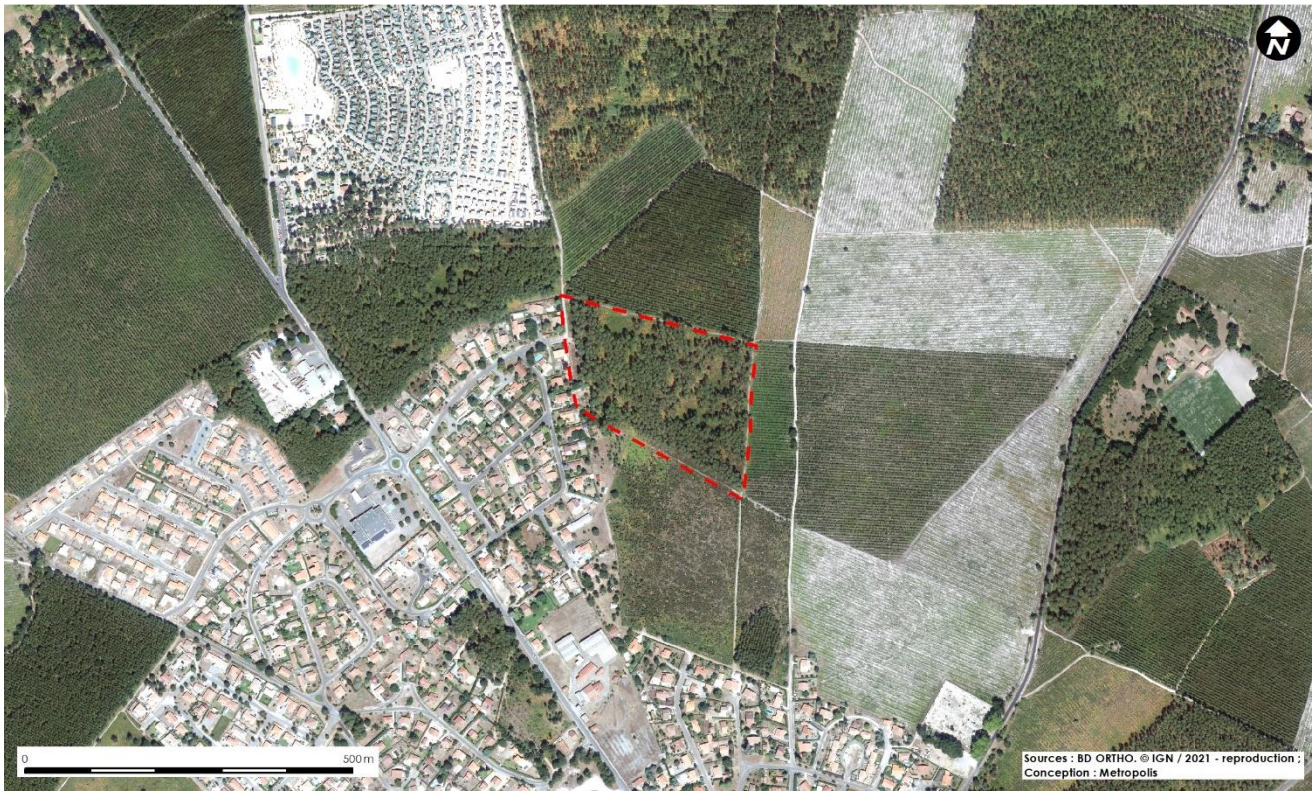
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.9 LINXE : SECTEUR GRAN-JAN (1AUHb)

2.9.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHb
Superficie globale : environ 8 000 m²
Nombre attendu minimum de logements : 47



Plan de localisation

Le secteur de « Gran Jan » est situé en deuxième ligne d'urbanisation depuis la route de l'Océan, à l'extrême Nord de la partie agglomérée de Linxe. Sur un terrain communal constitué d'une friche sylvicole, il s'agit de répondre au besoin en logements sur la commune.

Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

L'enjeu est ici de raccorder ce nouveau quartier aux autres quartiers existants, en particulier sur la frange ouest. Un permis d'aménager existe déjà sur une partie du site, il s'agit donc de garantir le paysagement et la cohérence de l'aménagement d'ensemble du site.

Pour ce secteur, futur lotissement communal, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal déroge à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Ainsi, le règlement s'applique à chaque lot issu d'une division parcellaire.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.9.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.9.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHb est résidentielle.	Le nombre de logements attendu est de 47.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions est autorisée sur l'une des limites séparatives ou positionnée en retrait.	Le secteur étant inscrit dans un tissu globalement pavillonnaire, il est attendu une cohérence de forme urbaine dans ce secteur sans exclure la possibilité de constructions mitoyennes, voire de la réalisation d'un petit collectif d'habitations. Dans cette logique de cohérence, la hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit des percées visuelles induites par le tracé des nouvelles emprises publiques. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres ouverts au public devront être végétalisés.	Les espaces libres publics devront être paysagés a *minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave » **ET** « débordement de nappes »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les principales préconisations du schéma.	Une voie de desserte interne à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 12 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif est attendue. Un fonctionnement en impasse est autorisé. Celui-ci doit permettre de faciliter le demi-tour des véhicules et doit être réalisé au plus près de la limite de fond de l'opération. Autant que possible, les accès aux lots constructibles devront être mutualisés deux par deux. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zones de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **8 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.		

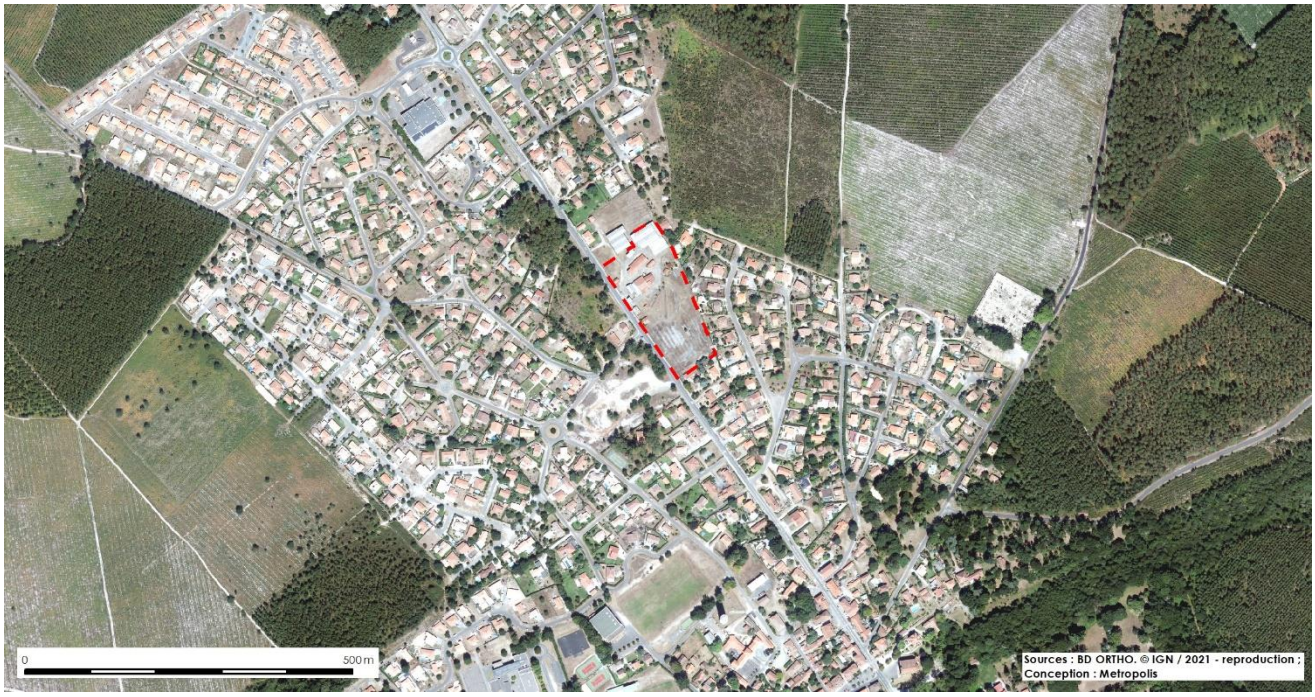
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.10 LINXE : SECTEUR CLOS CAMILLE BOUGES (1AUHa+)

2.10.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHa+ – Tranche A	Secteur 1AUHa+ – Tranche B	Secteur 1AUHa+ – Tranche C
Superficie globale : **environ 5 000 m²**	**Superficie globale :** **environ 7 000 m²**	**Superficie globale :** **environ 4 000 m²**
Nombre attendu de logements : entre 52 et 58	**Nombre de logements minimum : 14**	**Nombre attendu de logements : entre 38 et 43**



Plan de localisation

Le secteur de la friche « Bouges » constitue un vaste ensemble foncier positionné entre la route de l'Océan (RD42), et un vaste ensemble d'habitations pavillonnaires. Toute vocation économique n'a plus lieu d'être sur cette partie de la commune qui doit conforter son offre diversifiée de logements.

Le site, qui ne s'appuie sur aucun ensemble paysager de qualité, offre ainsi l'opportunité de densifier l'urbanisation aux abords de la route de l'Océan. Toutefois, une recherche de progression dans les formes urbaines est à rechercher pour assurer une transition avec les logements majoritairement en rez-de-chaussée situés sur l'arrière du terrain.

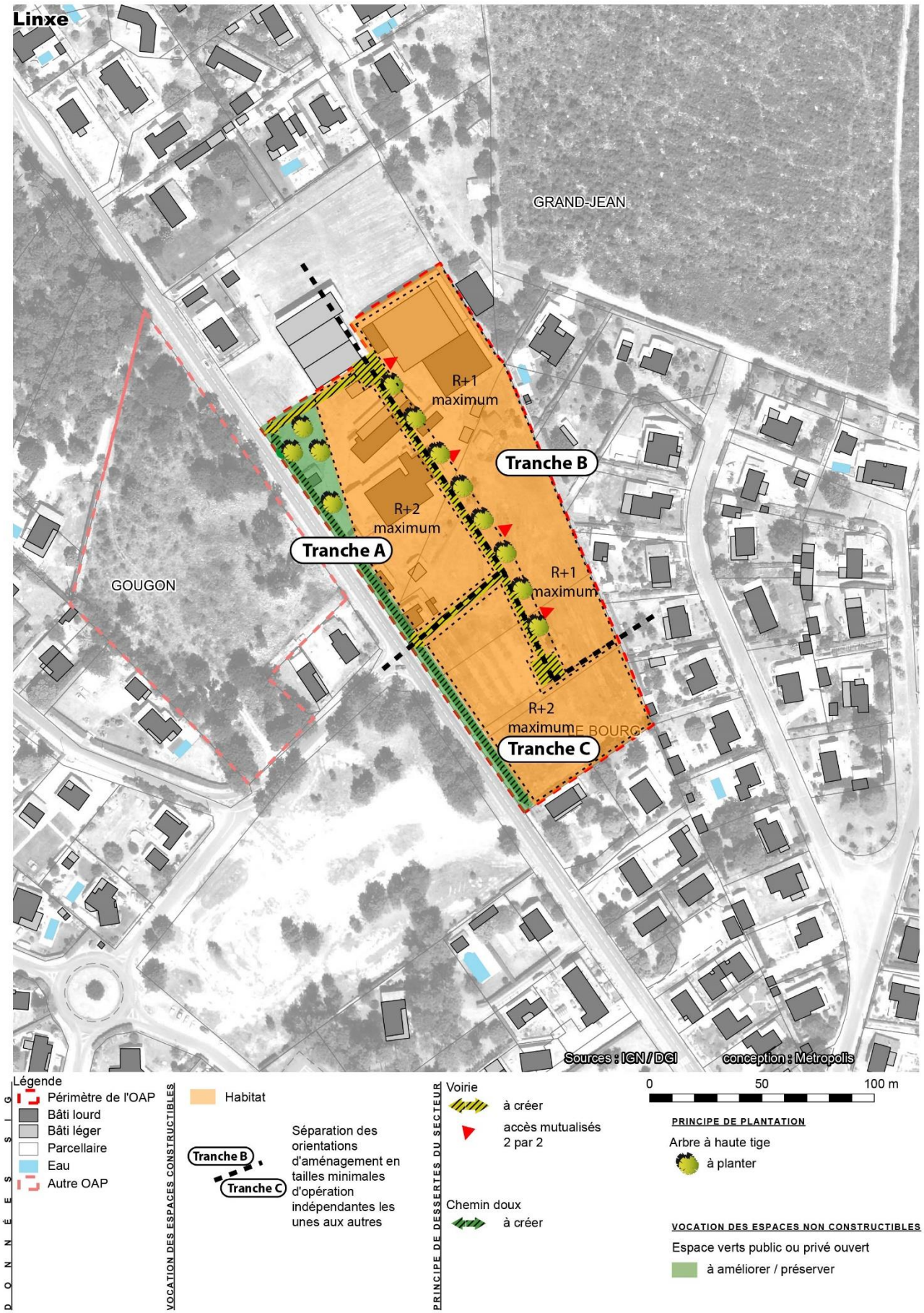
Le site (une ancienne scierie) est identifié dans la base de données Géorisques en tant que site pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex-BASOL).

Un permis d'aménager existe déjà sur une partie du site. L'enjeu est de garantir le paysagement et la cohérence de l'aménagement d'ensemble du site.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m2 de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.10.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.10.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale des tranches A, B et C du secteur 1AUHa+ est résidentielle. **La tranche C comprendra la réalisation d'un minimum de 20 logements sociaux.**	Le nombre de logements attendu est : ▪ **Tranche A : entre 52 et 58 logements** ▪ **Tranche B : environ 14 logements** ▪ **Tranche C' : entre 38 et 43 logements.**	
Forme urbaine	La configuration du périmètre de secteur 1AUHa+ se prête particulièrement à la réalisation d'un ensemble de type petit collectif pour la réalisation de plusieurs logements, en particulier en façade de la Route de l'Océan	Au regard des opérations récentes réalisées à proximité une certaine densité doit être assurée à travers la mise en œuvre de l'opération. Le séquençage par tranche permet par ailleurs une attente différemment répartie en matière de densité de logements. Ainsi une plus grande densité de logements doit être prévue en façade de la route de l'Océan, tandis que les arrières (tranche B) doivent assurer une transition de forme urbaine avec le tissu pavillonnaire situé à proximité.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés le long de la Route de l'Océan, permettant notamment la mise en œuvre de cheminements doux, voire la valorisation d'un parc arboré ouvert au public. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Les espaces verts communs positionnés le long de la Route de l'Océan, mais aussi le long des limites séparatives, doivent permettre de qualifier	Les espaces libres ouverts au public devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	l'ensemble de l'opération dans un écrin arboré. Les espaces libres publics devront être végétalisés.	végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est concerné par l'aléa remontée de (aléa « débordement de nappes »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant. Le site étant identifié comme pollué ou potentiellement pollué, une attention très forte doit être portée sur le traitement du site (« instruction

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			en cours » selon Géorisques).
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les principales préconisations du schéma.	Un fonctionnement en impasse est autorisé. Celui-ci doit permettre de faciliter le demi-tour des véhicules et doit être réalisé au plus près de la limite de fond de l'opération, afin de laisser la possibilité à long terme d'une mise en connexion avec les espaces urbanisables situés plus au nord. Autant que possible, les accès aux lots constructibles devront être mutualisés deux par deux. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zone de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation des tranches A, B et C ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **3500 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

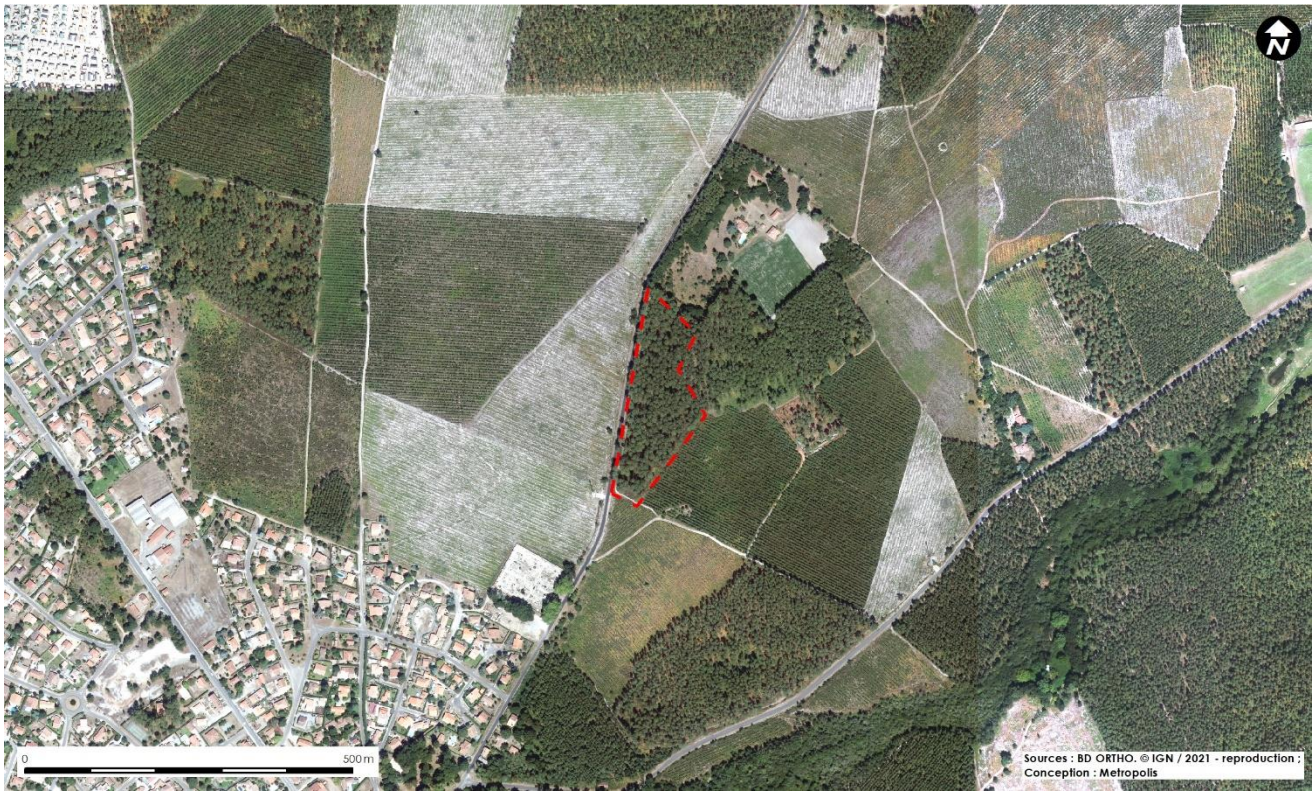
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.11 LINXE : SECTEUR DE MILHOMES (1AUT)

2.11.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUT
Superficie globale : environ 23 000 m²
Densité attendue d'hébergements touristiques : environ 15 hébergements/ha



Plan de localisation

Le secteur est localisé au nord du bourg, le long de la route du Sabla, en direction Lévignacq.

Le site est localisé au niveau d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

Ce terrain communal, occupé par une pinède, dispose d'enjeux environnementaux modérés et constitue l'opportunité d'y réaliser un nouvel espace d'accueil touristique de types PRL. Positionné à une relative proximité du bourg, ce site a l'avantage de combiner la proximité des services de proximité tout en offrant un cadre naturel dans lequel une grande partie des arbres existants devra être conservée.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.11.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.11.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUT est l'accueil d'hébergements touristiques.		
Forme urbaine	Ce site a vocation à recevoir essentiellement des habitats légers de loisir ou des résidences mobiles. Seules les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle et à vocation d'équipement public et ou d'intérêt collectif y seront autorisées.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	L'aménagement du site doit faire l'objet d'une intégration paysagère très soignée, qui prend appui sur la présence du couvert boisé existant. L'ambiance paysagère existante que génère la pinède, doit être préservé. Un repérage des individus arborés remarquables est attendu afin qu'ils soient préservés. L'aménagement du site doit éviter autant que possible la suppression des Pins les plus intéressants. Tout sujet remarquable supprimé doit faire l'objet d'une compensation sur site, selon un ratio de 1 pour 1. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres ouverts au public devront être végétalisés.	Les espaces libres publics devront *a minima* être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ;	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		• des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies		Un fonctionnement en impasse est autorisé. Celui-ci doit permettre de faciliter le demi-tour des véhicules et doit être réalisé au plus près de la limite de fond de l'opération. Sauf contrainte technique, l'imperméabilisation des voies doit être évitée. Les cheminements doux et zones de stationnement non couvertes doivent être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **20 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U).		

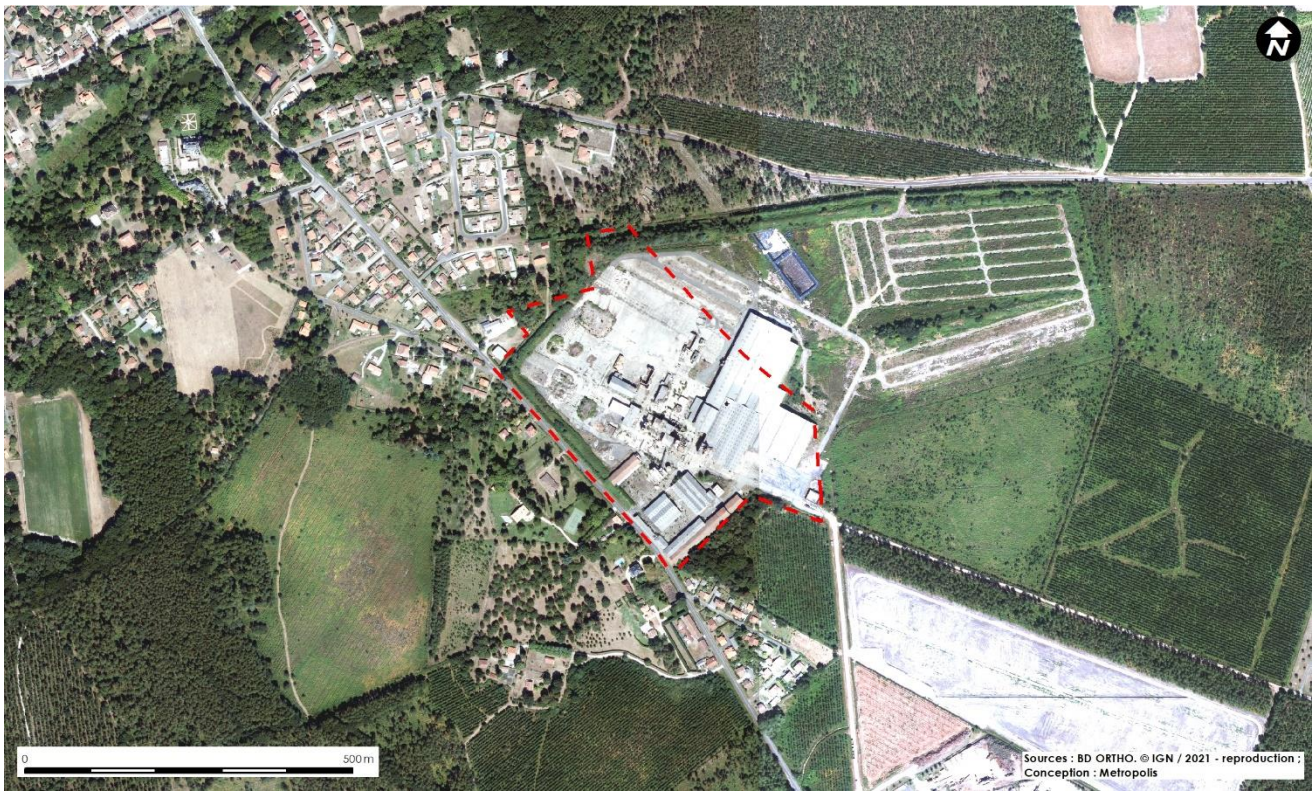
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.12 LINXE : SECTEUR DE LA FRICHE DARBO (1AUHA+, 1AUT, 1AUEX)

2.12.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHa+	Secteur 1AUt	Secteur 1AUEx
Superficie globale : environ 137 000 m²		
Nombre attendu de logements : environ 100	**Densité attendue d'hébergements touristiques : environ 20 hébergements/ha**	/



Plan de localisation

Le site s'étend sur l'enceinte de l'ancienne fabrique de panneaux de bois de la société Darbo, en entrée sud du bourg de Linxe, en bordure de la RD 42 qui constitue un axe structurant, tant pour le territoire communautaire que pour le territoire communal.

Le site de projet s'inscrit donc en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, à moins d'1 Km du centre et ses services (mairie, écoles, commerces...). Au regard de cet atout de forte centralité, il pèse sur cet espace un enjeu de diversification des fonctions urbaines, notamment habitat et de liaisonnement notamment piéton et cyclable.

Le site en cessation d'activités depuis plusieurs années, s'étend sur 33 ha, présente un certain abandon. Il se compose de bâtiments industriels en état très dégradé, de vastes surfaces bitumées et d'une zone de stockage du bois. Le site est identifié dans la base de données Géorisques (site « DARBO ») en tant que site pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex-BASOL).

Il s'insère dans un environnement à caractère d'habitat au nord-ouest et le long de la RD 42, et à caractère naturel sur le reste de sa périphérie nord et Est. A noter la présence plus au sud-Est de la zone d'activités du Percq, sur laquelle s'est réalisée la centrale photovoltaïque VALECO.

Des enjeux de quiétude du voisinage et de paysage urbain découlent de cet environnement proche.

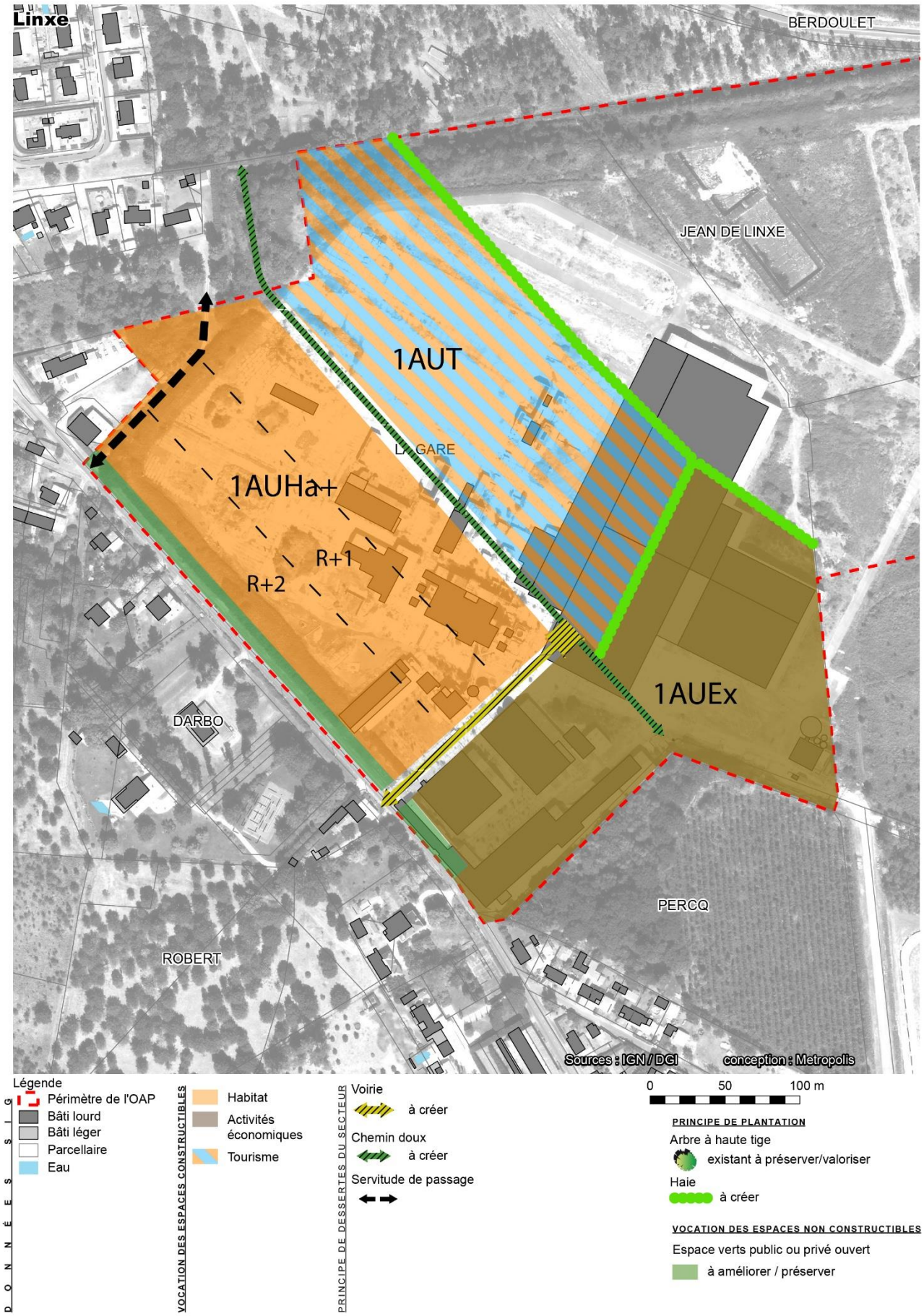
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

L'enjeu majeur en matière de paysage urbain est lié à la requalification de l'image dégradée le long de la RD 42 et au maintien d'une absence de covisibilité depuis la route de Retgeyre et depuis le lotissement de Pyon en pérennisant la couronne densement végétalisée en périphérie du site.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m2 de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.12.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.12.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHa+ est résidentielle. **Il est attendu l'affectation d'un minimum de 20% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux et l'affectation d'un minimum de 14 logements en accession sociale.** La vocation principale du secteur 1AUt est l'accueil d'hébergements touristiques. La vocation principale du secteur 1AUEx est d'activités économiques de bureaux et d'artisanat.	En secteur 1AUHa+, le nombre attendu de logements est compris entre 90 et 105. En secteur 1AUt, le nombre attendu de lots à bâtir à vocation de résidence touristique est de 60 environ, ainsi que 400 m² de bâtiments d'intérêt collectif.	
Forme urbaine		En secteur 1AUHa+, l'opération d'habitat devra présenter une mixité de formes urbaines, associant habitat individuel pavillonnaire, habitat individuel accolé par 2 ou 3 ou plus logements, et habitat collectif. En secteur 1AUt, afin de maintenir un environnement paysager d'une certaine qualité urbaine, la densité des opérations d'aménagement devront respecter une densité maximale de 20 unités d'hébergement à l'hectare (hors hébergement hôtelier).	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères, voire des bassins.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit des percées visuelles induites par le tracé des nouvelles emprises publiques. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant	Des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation des abords du/des bassins de gestion des eaux pluviales, si des bassins sont créés. Dans ce cas, les formes courbes des bassins de

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	gestion des eaux pluviales sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.
Orientations paysagères et environnementales	L'aménagement du site doit être associé à une désimperméabilisation des sols (par décroutage) et re-végétalisation et maintien d'une part de pleine terre à même de favoriser l'infiltration au niveau des sols. Les opérations d'aménagement devront comprendre dans leur programme de travaux, les dispositions de mise en valeur paysagère et environnementale suivantes, portées au plan de zonage ou au schéma d'aménagement ci-après : • Une bande paysagère le long de la RD42 sera engazonnée et plantée d'arbres et arbustes indigènes aux formes naturelles (chênes, …) et aménagée sur une emprise de 10 m minimum ; • des bandes paysagères seront constituées d'une emprise de 5 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes et pourront recevoir un cheminement doux ; • une trame verte Nord-Ouest/Sud-Est interne à la zone 1AUHa+, sera constituées d'une emprise de 10 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes Son traitement devra intégrer l'aménagement d'une voie verte. • des plantations le long des voies de desserte. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et	Les espaces libres publics devront *a minima* être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par la proximité d'une canalisation de transport de gaz naturel sur la frange Sud, qui doit être prise en compte. Le site est concerné par

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	présenter un minimum de 3 essences.		l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant. Le site étant identifié comme pollué ou potentiellement pollué, une attention très forte doit être portée sur le traitement du site (« instruction en cours » selon Géorisques).
Principes de circulation / voies		Les cheminements doux et zones de stationnement VL non couvertes, doivent être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de : - **60 000 m² pour le secteur 1AUHa+ ;** - **40 000 m² pour le secteur 1AUt ;** - **30 000 m² pour le secteur 1AUEx ;**		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque zone est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.		

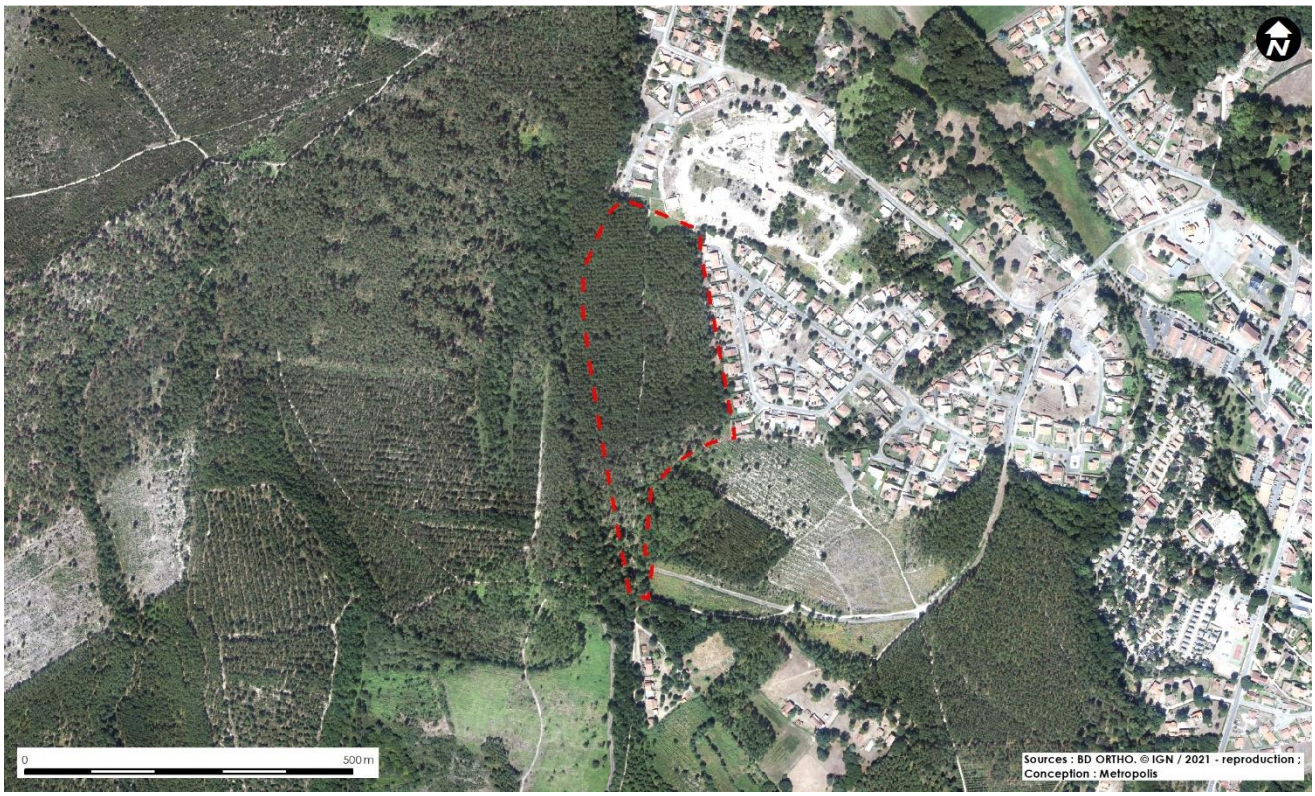
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.13 LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE TRUYEMORTE (1AUHb)

2.13.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHb
Superficie globale : environ 71 000 m²
Nombre attendu de logements : environ 72



Plan de localisation

Le site est localisé à 1 km du bourg à vol d'oiseau, accessible par le chemin de Truyemorte au Sud. Ce secteur bénéficiait déjà d'une zone constructible dans le document d'urbanisme précédent (zone UC).

Le terrain est constitué principalement de boisements et de milieux humides sur sa frange Ouest, ce qui nécessite d'adapter le parti d'aménagement au regard des enjeux environnementaux présents d'une part et également dans un contexte de proximité avec le site Natura 2000 «Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe». Une étude d'impact a été réalisée sur ce site.

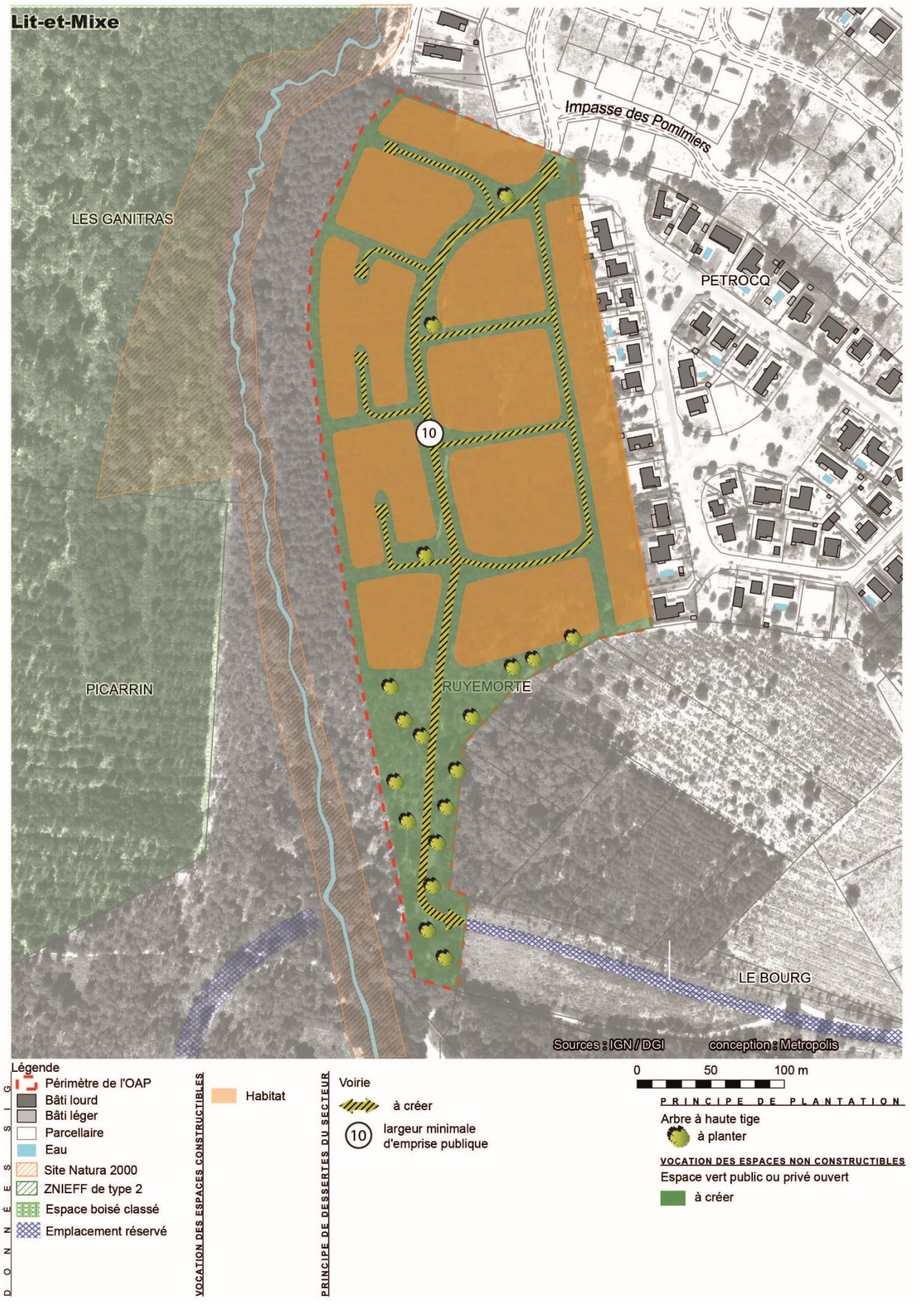
L'enjeu est de permettre un aménagement à vocation d'habitat permettant la connexion des deux quartiers résidentiels mitoyens situés à l'Est et au Nord du présent secteur.

Notons que le site est compris dans le site inscrit « Etangs Landais Sud ».

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m2 de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.13.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.13.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHb est résidentielle.	**Le nombre de logements attendu est environ de 72.**	
Forme urbaine	L'implantation des constructions est autorisée sur l'une des limites séparatives ou positionnée en retrait.	Le secteur étant inscrit dans un tissu globalement pavillonnaire, il est attendu une cohérence de forme urbaine dans ce secteur sans exclure la possibilité de constructions mitoyennes, voire de la réalisation d'un petit collectif d'habitations. Dans cette logique de cohérence, la hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit des percées visuelles induites par le tracé des nouvelles emprises publiques. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	Des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation des abords du/des bassins de gestion des eaux pluviales, si des bassins sont créés. Dans ce cas, les formes courbes des bassins de gestion des eaux pluviales sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.
Orientations paysagères et environnementales	L'aménagement du site devra respecter le plan de composition de l'ensemble : le redent boisé en partie Sud devra être maintenu. Sa gestion devra permettre de tendre vers un boisement de feuillus avec un sous-bois assez clair. Les Pins qui mourront ne seront pas remplacés, le cas échéant. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres ouverts au public devront être végétalisés.	caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Le site devra proposer des aménagements favorisant une circulation des véhicules à une vitesse limitée à 30 km/h (ralentisseurs, panneaux de signalisation), notamment sur la frange Sud. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	(fauche tardive ou tonte haute), sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage.. L'entretien des haies et des arbres sera fait prioritairement hors période de nidification des oiseaux. Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les principales préconisations du schéma. Une voie de desserte interne principale avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif est attendue.	Un fonctionnement en impasse est autorisé. Celui-ci doit permettre de faciliter le demi-tour des véhicules et doit être réalisé au plus près de la limite de fond de l'opération. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zone de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif.		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **70 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U).		

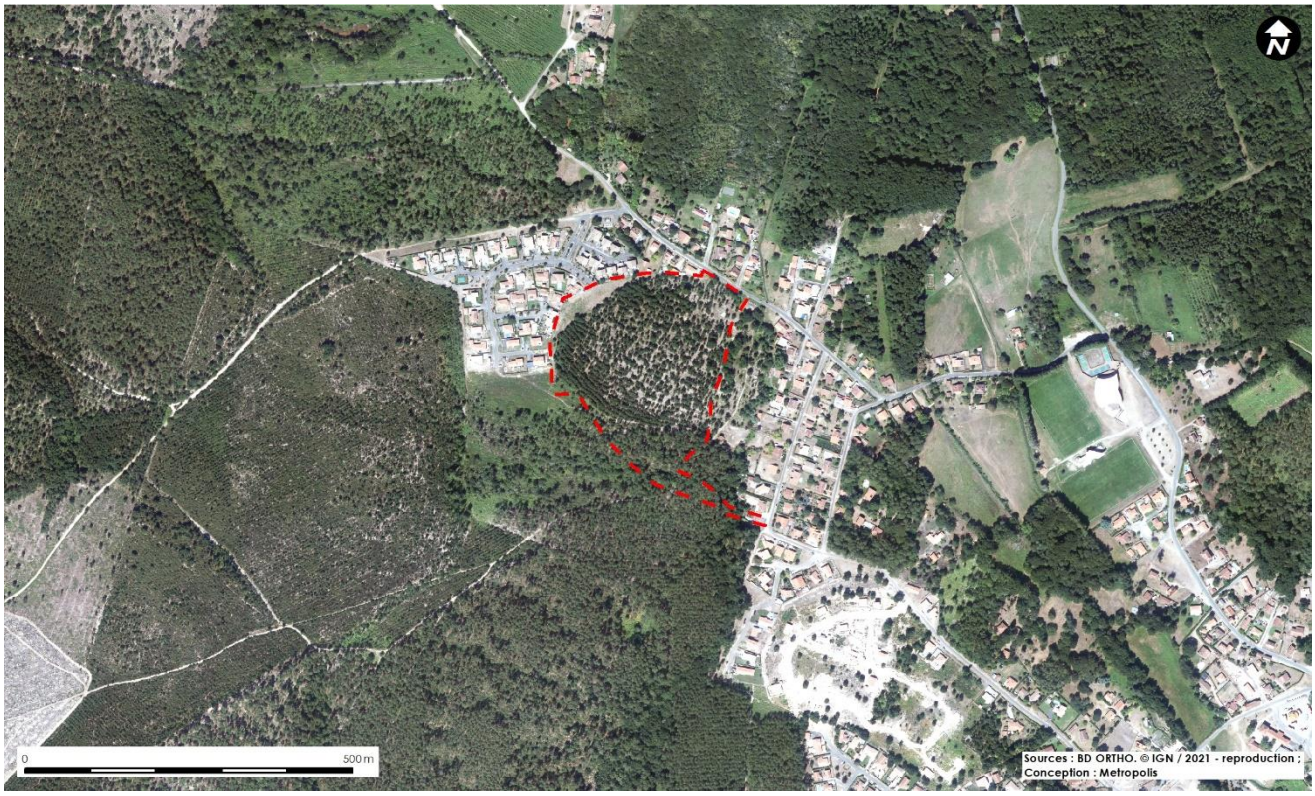
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.14 LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE GANITRAS (1AUHb)

2.14.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHb
Superficie globale : environ 60 000 m²
Nombre attendu de logements : environ 50



Plan de localisation

Le site est localisé à 2 km du bourg à vol d'oiseau, accessible par la rue de la Pyramide. Ce secteur bénéficiait déjà d'une zone constructible dans le document d'urbanisme précédent (zone 1AU).

Le terrain est constitué principalement de boisements et de milieux humides sur sa frange Est, ce qui nécessite d'adapter le parti d'aménagement au regard des enjeux environnementaux présents d'une part et également dans un contexte de proximité avec le site Natura 2000 «Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe». Le site est compris dans le site inscrit des « Etangs landais sud ». Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

L'enjeu est de permettre un aménagement à vocation d'habitat permettant la connexion des deux quartiers résidentiels mitoyens situés de part et d'autre à l'Est et à l'Ouest du présent secteur.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur de futur lotissement communal, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m2 de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.14.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.14.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHb est résidentielle. **Il est attendu qu'un minimum de 20% des logements réalisés soit à caractère social.**	**Le nombre de logements attendu est environ de 50.**	
Forme urbaine	L'implantation des constructions est autorisée sur l'une des limites séparatives ou positionnée en retrait.	Le secteur étant inscrit dans un tissu globalement pavillonnaire, il est attendu une cohérence de forme urbaine dans ce secteur sans exclure la possibilité de constructions mitoyennes, voire de la réalisation d'un petit collectif d'habitations. Dans cette logique de cohérence, la hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit des percées visuelles induites par le tracé des nouvelles emprises publiques. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	Des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation des abords du/des bassins de gestion des eaux pluviales, si des bassins sont créés. Dans ce cas, les formes courbes des bassins de gestion des eaux pluviales sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.
Orientations paysagères et environnementales	Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres ouverts au public devront être végétalisés. Aucun aménagement ou construction ne seront	Les espaces libres publics devront *a minima* être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	possibles au fond des lots adjacents aux cours d'eau, afin de préserver une bande d'au moins 10 m. Les aménagements nécessaires à la création de la voirie au Sud du site, veilleront à permettre la libre circulation des espèces, sans contraindre leur déplacement (transparence écologique). Aucune rupture de continuité n'est possible (y compris aquatique). La plantation d'arbres est attendue le long des voiries.	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Le chêne liège, espèce déjà présente sur le site, donne une identité végétale au site, sur lequel il convient de s'appuyer. Dans la mesure du possible, les plants utilisés auront une provenance Sud-ouest de la France garantie (zone n°9) et seront issus de la filière Végétal local pour les espèces disponibles Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave » **ET** « débordement de nappes »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les principales préconisations du schéma.	Une voie de desserte interne principale avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif est attendue. Un fonctionnement en impasse est autorisé. Celui-ci doit permettre de faciliter le demi-tour des véhicules et doit être réalisé au plus près de la limite de fond de l'opération.	

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Autant que possible, les accès aux lots constructibles devront être mutualisés deux par deux. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zone de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **50 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U).		

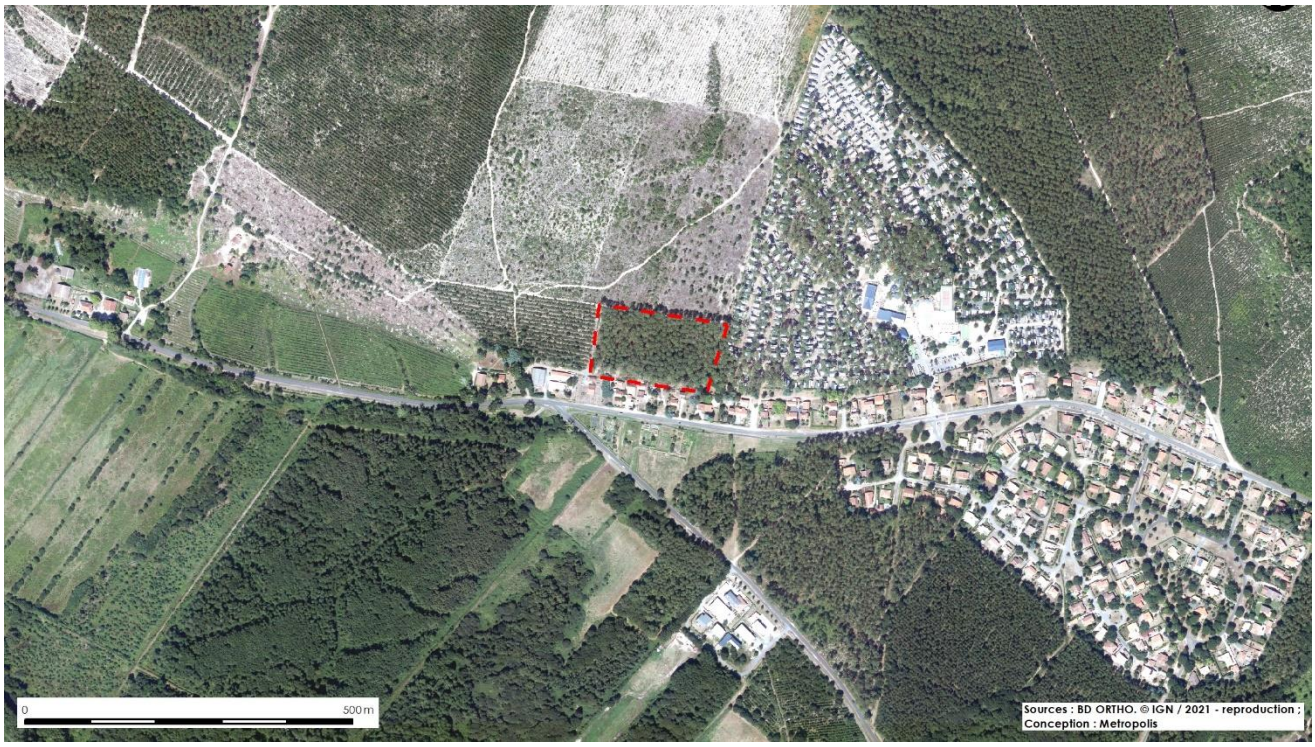
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.15 SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR DU QUARTIER DE LA LETTE (1AUHS)

2.15.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHs
Superficie globale : environ 19 000 m²
Nombre de logements minimum : /



Plan de localisation

Le site est localisé au sein du Site Inscrit «Etangs Landais nord», actuellement boisé (plantations de pins maritimes). Plus précisément, il est positionné au lieu-dit « La Lette » (classé comme village au sens de la loi littoral), à l'arrière d'une bande d'habitations et en continuité d'une vaste zone de camping.

La zone se trouve à environ 3,5km de Contis, sur la route entre Contis et le bourg de Saint-Julien (RD41) et est desservie par la voie cyclable Contis – Saint-Julien-en-Born.

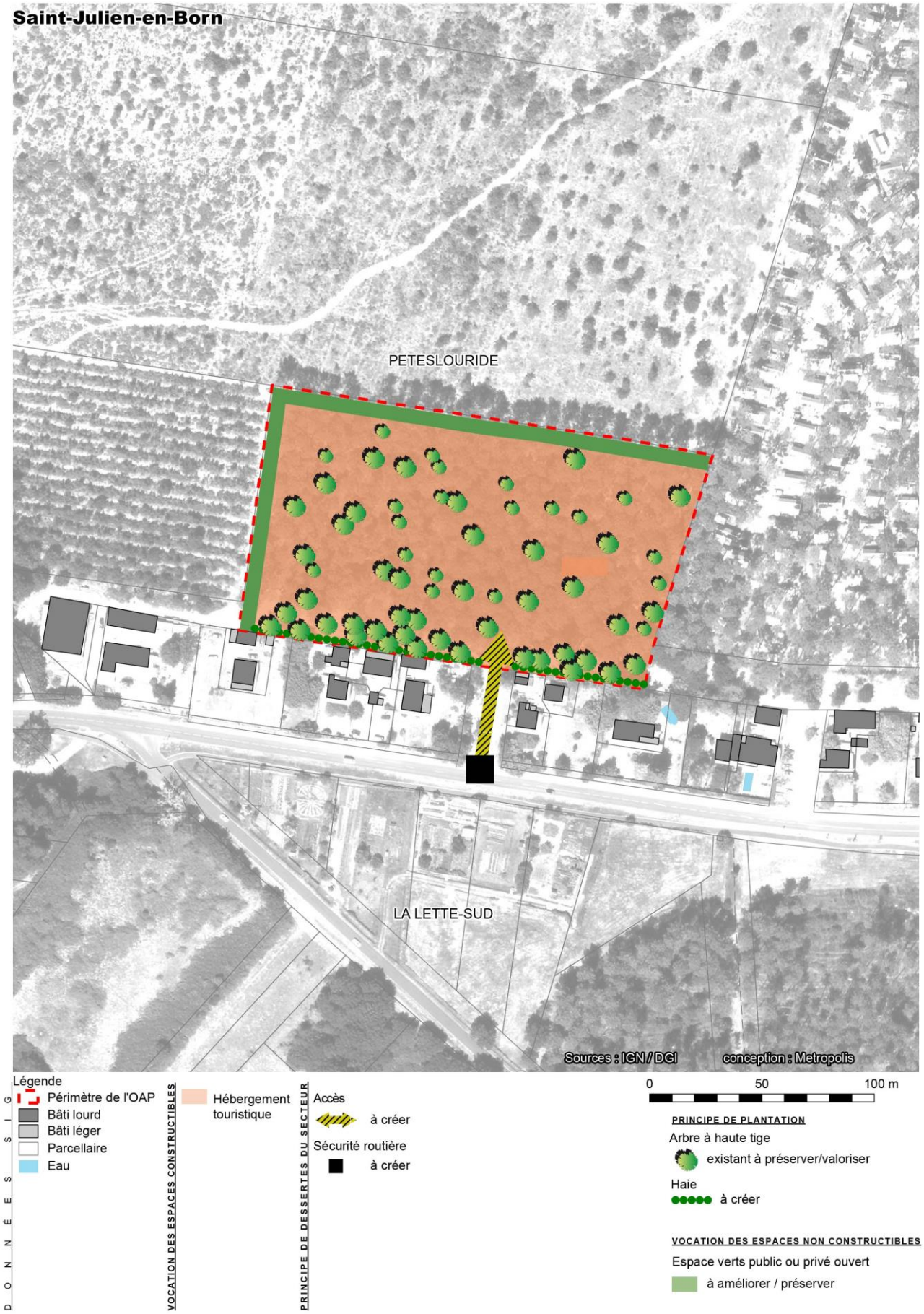
Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

L'objectif est de faire de cet espace – propriété communale- une aire d'hébergements pour les travailleurs saisonniers. A la manière d'un Parc de Résidences de Loisirs, il s'agit de permettre l'accueil des salariés des différentes activités saisonnières du territoire en proposant des HLL et la réalisation d'infrastructures essentiels à leur bon hébergement (sanitaires,…).

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m2 de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.15.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.15.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHs est l'accueil d'hébergements exclusivement dédiés aux travailleurs saisonniers du territoire.	Un maximum de 50 emplacements serait attendu sur le site.	
Forme urbaine	Ce site a vocation à recevoir essentiellement des habitats légers de loisirs ou des résidences mobiles. Seules les constructions destinées à vocation d'équipement public et ou d'intérêt collectif y seront autorisées, ainsi qu'un hébergement pour le gardiennage du site.		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères et environnementales	Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les chênes-lièges et les chênes pédonculés doivent être conservés. Un espace tampon d'une profondeur minimale de 10 m est attendue sur la frange Sud, le long des habitations existantes afin de gérer la juxtaposition des populations résidentielles et saisonnières. Cet espace devra être végétalisé et planté, en s'appuyant sur les formations arborées déjà existantes.	L'aménagement du site doit s'inscrire dans le contexte boisé existant. Celui-ci doit servir de préalable au paysagement du site. Aussi, la suppression de sujets arborés doit être limitée afin de ne pas remettre en cause la qualité d'insertion paysagère existante. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Une sécurisation de l'accès au site via la RD41 (route de Contis) devra être étudié et le cas échéant accompagné d'aménagements.	Un fonctionnement en impasse est autorisé. Celui-ci doit permettre de faciliter le demi-tour des véhicules. Sauf contrainte technique, autant que possible, l'imperméabilisation des voies et cheminements doux devra être évitée. Les zones de stationnements non couvertes doivent être perméables, sauf contraintes techniques.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **10 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.		

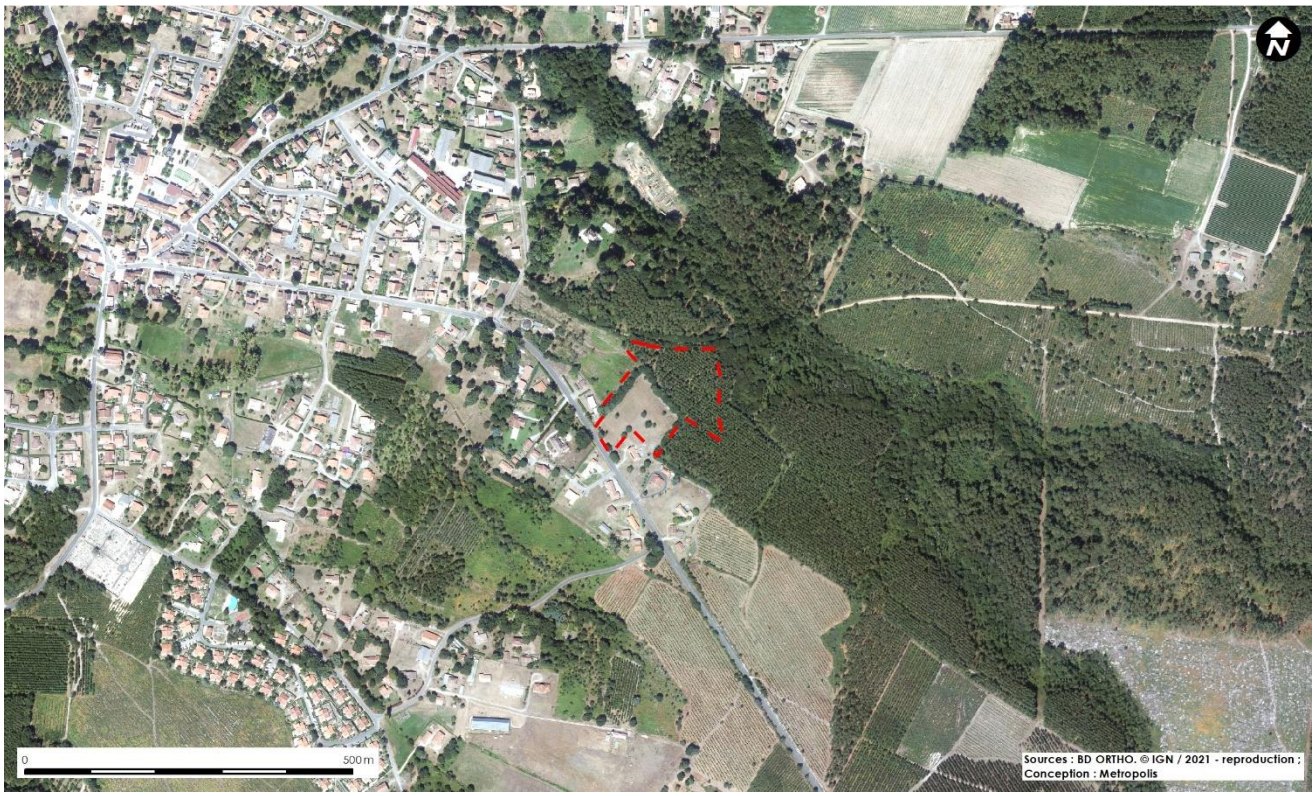
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.16 SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR DE MAHIOU 2 (1AUHb)

2.16.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHb – Tranche A	Secteur 1AUHb – Tranche B
Superficie globale : environ 10 000 m²	**Superficie globale : 8 700 m²**
Nombre attendu de de logements : entre 15 et 20	**Nombre attendu de de logements : entre 9 et 12**



Plan de localisation

Entité foncière comprenant un jardin entretenu, des pièces de pins et de landes, l'accès arrière par un chemin creux permet de relier du foncier de propriété communale assurant un bouclage potentiel sous forme d'îlot.

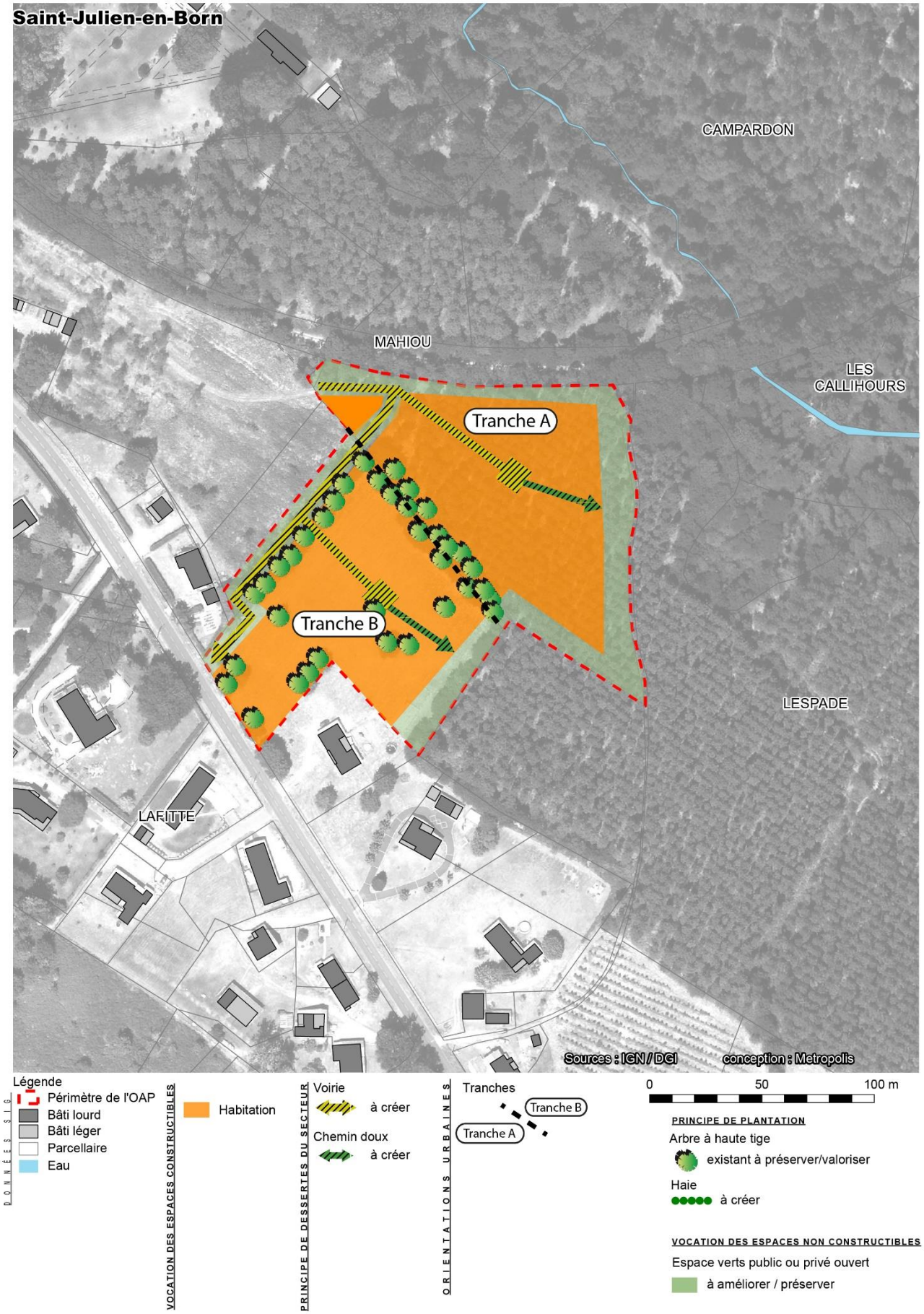
D'un point de vue paysager la traversée du jardin privé, situé sur la frange sud le long de la RD 41 (Route d'Uza) constitue une opportunité de pouvoir desservir un quartier dans son ensemble. Un sens de circulation devra éventuellement être étudié pour s'assurer de la non dangerosité du nouveau flux de circulation induit par l'apparition de nouvelles habitations dans ce secteur.

D'un point de vue paysager et environnemental, la lisière nord côté chemin de Mahiou présente une belle lisière de chênes, arbousiers, feuillus méritant une protection et une préservation. La position en sommet de talus permet aussi un maintien des sols. Notons que le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m2 de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.16.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.16.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHb est résidentielle.	Le nombre attendu de logements est de : Tranche A : **15 à 20 logements** Tranche B : **9 à 12 logements.** **Il est attendu que 1/3 des logements réalisés aient pour destination le locatif social, 1/3 soient en accession sociale et 1/3 en accession libre.**	
Forme urbaine	Dans les tranches A et B, l'implantation des constructions sera autorisée en limites ou en retrait par rapport aux limites séparatives.	L'implantation et la hauteur seront définies en harmonie avec le contexte : les habitations en R+1 seront privilégiées.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit des percées visuelles induites par le tracé des nouvelles emprises publiques. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Les espaces libres publics devront être végétalisés. La haie multistrate, dominée par le chêne pédonculé, doit être conservée. Elle est identifiée au titre de l'article L.151-19 CU. Une percée est possible afin de permettre la création de la voirie et le raccordement sur la D41 (route d'Uza).	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée,

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant. Le site est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma.	Temporairement, les systèmes en impasses sont tolérés. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules	

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Les voies seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif. Les cheminements doux auront une emprise minimale de 4 mètres (permettant également l'implantation des réseaux).	doit être réalisé en limite séparative d'opération. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zones de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation des tranches A et B ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de : - **10 000 m² pour la tranche A ;** - **8 000 m² pour la tranche B.** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

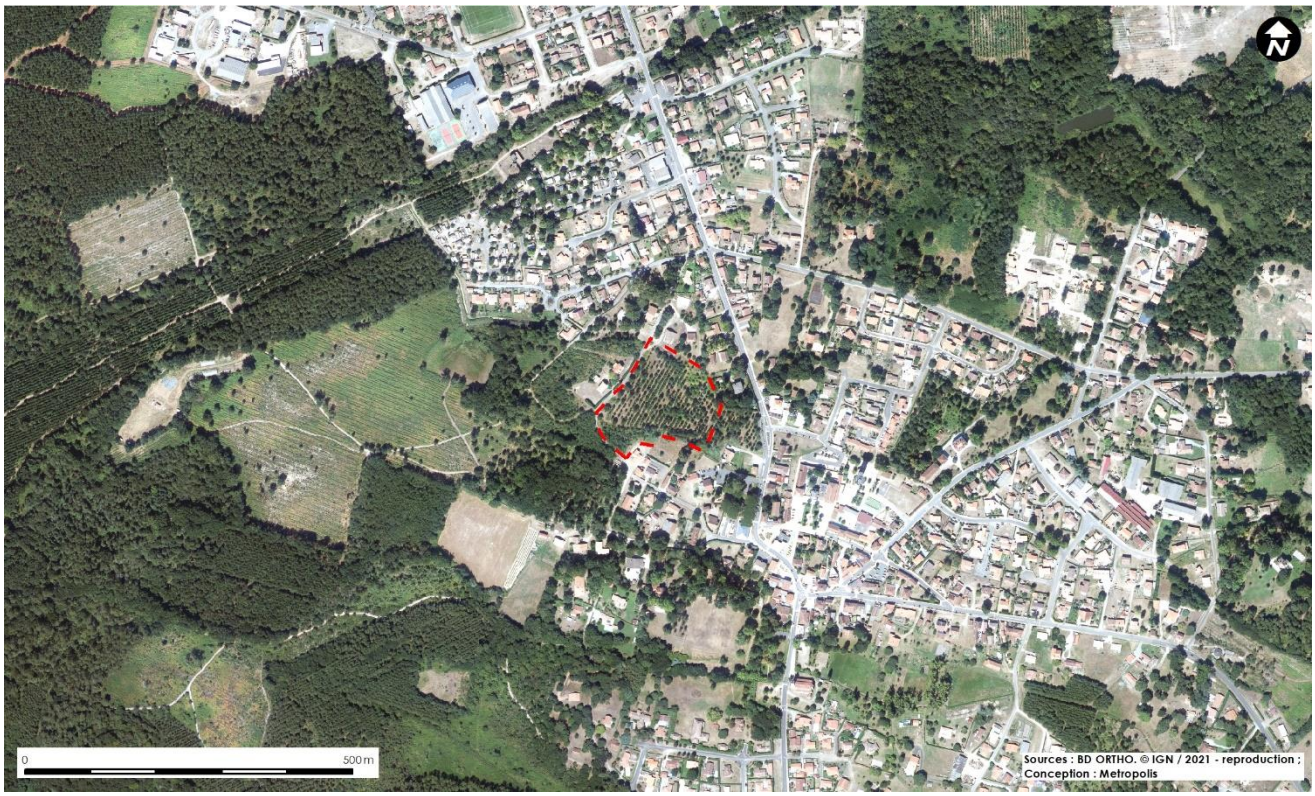
	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	piste périphérique de bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.17 SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR NEURRISSE (1AUHa-)

2.17.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHa-
Superficie globale : environ 21 000 m²
Nombre attendu de logements : environ 25



Plan de localisation

Le secteur de centre-bourg ouest se situe à proximité immédiate de l'ensemble des services de proximité. Des équipements et espaces publics se situent en mitoyenneté du terrain qui peut ainsi être connecté et contribuer lui-même à un confortement des vocations de mixité urbaine du centre-bourg.

En plus de sa position centrale, le site bénéficie de quelques atouts paysagers qu'il convient de prendre en considération dans une logique d'aménagement qui puisse allier compacité des formes urbaines, mixité des fonctions et espaces publics paysagers.

Le site est localisé en extrême frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m2 de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.17.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.17.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHa- est résidentielle, mais également d'accueil de commerces de détail ou de services de proximité.	Le nombre attendu de logements est de **25 environ.** **Il est attendu que 1/3 des logements réalisés aient pour destination le locatif social, 1/3 soient en accession sociale et 1/3 en accession libre. .**	
Forme urbaine	Au regard du positionnement du site en centre-bourg, il est attendu une compacité des formes urbaines (Implantation sur au moins une des limites séparatives), tout en évitant une hauteur trop importante (R+1 maximum).	Une transition urbaine doit s'opérer à travers ce site entre la frange Est, tournée vers les équipements et espaces publiques d'une part, et les franges ouest qui s'inscrivent plus dans un contexte naturel et de constructions disséminées de type pavillonnaire. Le secteur étant inscrit dans un tissu globalement pavillonnaire, il est attendu une cohérence de forme urbaine dans ce secteur sans exclure la possibilité de constructions mitoyennes, voire de la réalisation d'un petit collectif d'habitations.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Un relevé des arbres d'intérêts doit être réalisé afin de conserver les sujets comme des éléments de préverdissement du site à aménager. Les chênes lièges, chênes verts, chênes pédonculés… sont particulièrement visés pour être conservés. En lisière de l'opération et le long des voies internes, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés.	cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est très partiellement concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma.	Une voie de desserte interne principale avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif est attendue. Les zones de stationnement non couvertes à créer doivent être perméables.	

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de : **20 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U).		

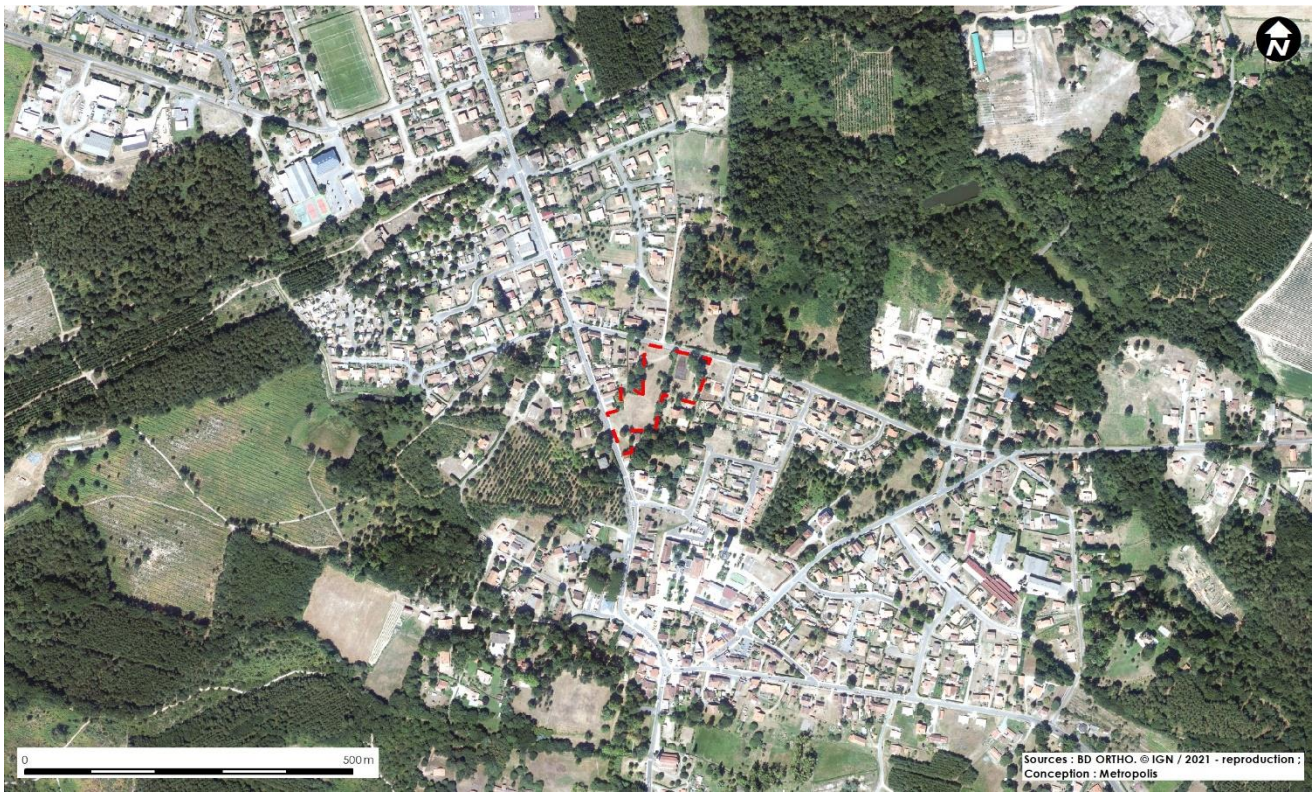
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.18 SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR DE CENTRE-BOURG NORD (1AUHa-)

2.18.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHa- – Tranche A	Secteur 1AUHa- – Tranche B	Secteur 1AUHa- – Tranche C
Superficie globale : environ 4 400 m²	**Superficie globale : environ 3 200 m²**	**Superficie globale : environ 3 700 m²**
Nombre attendu de logements : entre 5 et 8	**Nombre attendu de logements : entre 4 et 6**	**Nombre attendu de logements : entre 4 et 6**



Plan de localisation

En plein cœur de village, ce terrain peut contribuer à étoffer le bourg par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble porteuses d'une mixité de fonction.

L'enjeu est ici de rationaliser le développement de l'urbanisation dans un contexte complexe au regard du découpage parcellaire d'une part, mais également par la présence d'enjeux paysagers et environnementaux en cœur d'îlot.

Il s'agit donc de s'appuyer sur ces atouts et contraintes initiales pour assurer une urbanisation portée prioritairement sur les franges de l'îlot afin de mieux préserver le cœur d'îlot en espaces verts.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m2 de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.18.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.18.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHa- est résidentielle, mais également d'accueil de commerces de détail ou de services de proximité.	Le nombre attendu de logements est de : Tranche A : **5 à 8 logements** Tranche B : **4 à 6 logements** Tranche C : **4 à 6 logements** **Il est attendu que 1/3 des logements réalisés aient pour destination le locatif social, 1/3 soient en accession sociale et 1/3 en accession libre. .**	
Forme urbaine	Au regard du positionnement du site en centre-bourg, il est attendu une compacité des formes urbaines (Implantation sur au moins une des limites séparatives), tout en évitant une hauteur trop importante (R+1 maximum). Les constructions devront être réalisées en R+1 le long de la RD 652 (route des Lacs), permettant la mise en œuvre d'une mixité de fonction en particulier en rez-de-chaussée.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Le cœur d'îlot doit être préservé en espace vert permettant une simple mise en œuvre de cheminements doux. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Le site comporte deux zones humides qui doivent être strictement conservées. Celles-ci sont identifiées au titre de l'article L.151-23 CU. Un espace tampon de 5 m autour de ces zones humides est attendu et doit présenter	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	un caractère naturel (non aménagé). Les haies multi-strates existantes et présentes sur les franges Est et Ouest doivent être conservées. Elles sont identifiées au titre de l'article L. 151-19 CU. Un relevé des arbres d'intérêt doit être réalisé afin de conserver les sujets comme des éléments de préverdissement du site à aménager. Au nord de la tranche B, en lisière de l'opération et le long des voies internes, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés.	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma.	Au sein de la tranche A, un fonctionnement en impasse est autorisé si nécessaire. Celui-ci doit permettre de faciliter le demi-tour des véhicules. Sauf impossibilité technique, les chemins doux et zones de stationnement non couvertes, doivent être perméables. **Un fonctionnement en impasse est autorisé que au**	

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		sein des tranches B et C, dans ce cas le système de retournement devra se situer en limite d'opération pour assure des connexions futures.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de : - **4 000 m² pour la tranche A ;** - **3 000 m² pour la tranche B ;** - **3 500 m² pour la tranche C.** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.19 SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR DE LA RUE DES CAMELIAS (1AUHa-)

2.19.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHa-
Superficie globale : environ 13 000 m²
Nombre de logements minimum : 15 à 18



Plan de localisation

Le secteur porte le nom du principal axe qui longe le site, la rue des Camélias. Cet espace d'un peu plus de 1Ha constitue à ce jour un vaste pré qui sert de dépôt. Pourtant positionné au cœur d'un espace résidentiel d'une part, et étant mitoyen sur la frange arrière avec un camping d'autre part, ce site présente un intérêt pour assurer une densification de l'urbanisation du quartier.

Si les enjeux paysagers ne sont pas pléthoriques, il convient toutefois de signaler la présence de quelques arbres le long de la rue des Camélias dont la préservation permettrait d'intégrer l'urbanisation future dans un écrin vert. Le site est localisé dans le site inscrit « Etangs landais Sud ».

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m2 de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.19.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.19.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHa- est résidentielle.	Le nombre attendu de logements est de **15 à 18.** **Il est attendu que 1/3 des logements réalisés aient pour destination le locatif social, 1/3 soient en accession sociale et 1/3 en accession libre. .**	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sera autorisée sur au moins une des limites séparatives, tout en évitant une hauteur trop importante (R+1 maximum), au regard du contexte de l'urbanisation périphérique.	L'implantation et la hauteur seront définies en harmonie avec le contexte : les habitations en R+1 seront privilégiées.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	En lisière de l'opération et le long de la rue des Camélias, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés.	Les espaces libres publics devront être paysagés a *minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

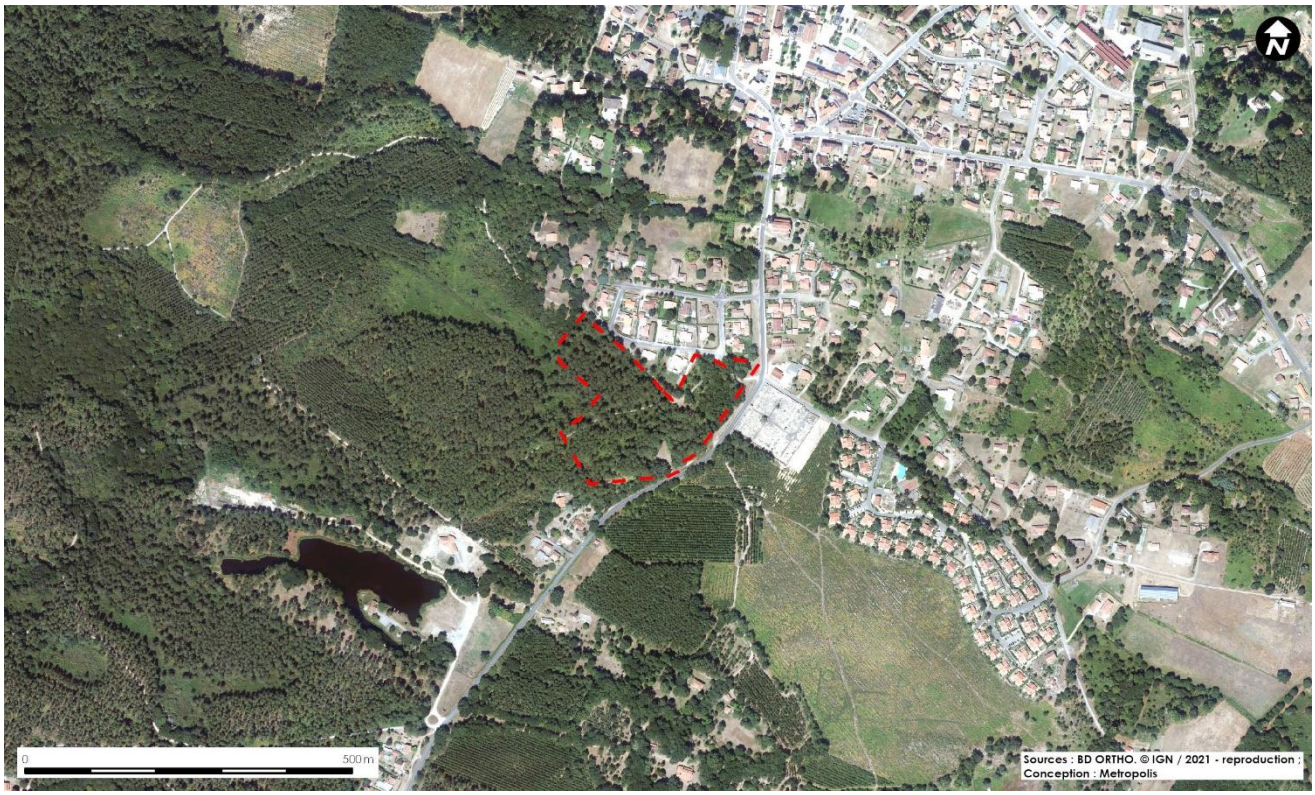
	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « débordement de nappes »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma.	**Un fonctionnement en impasse n'est pas autorisé au sein de ce secteur.** Sauf contrainte technique, les cheminements doux à créer devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de : **11 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.20 SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR DE COUQUILLAT (UB)

2.20.1 PRESENTATION DU SITE

Zone UB
Superficie globale : environ 35 000 m²
Nombre de logements : environ 51



Plan de localisation

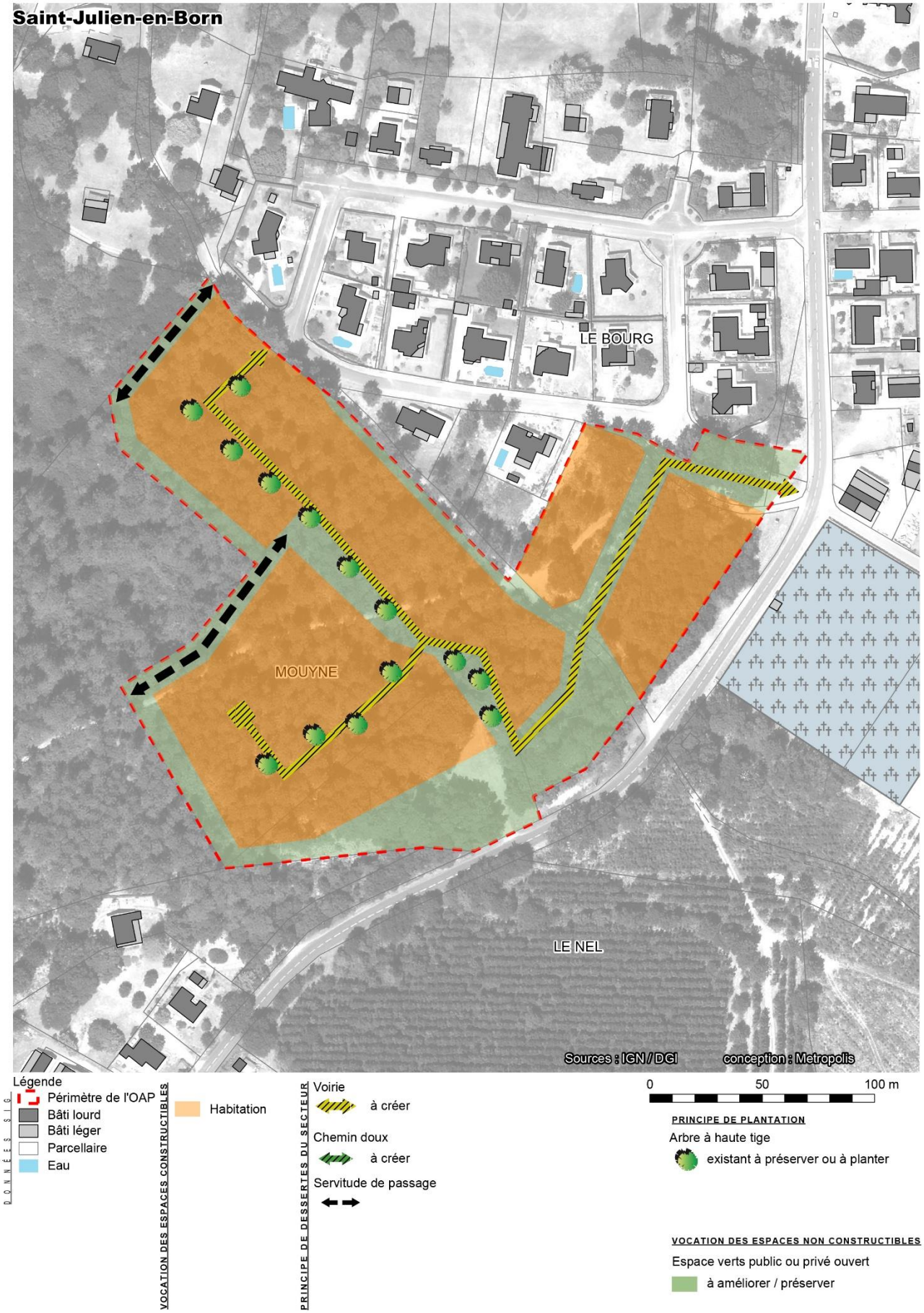
Le secteur de Couquillat se situe à l'entrée sud du bourg de Saint-Julien-en-Born, le long de la route du Nel (RD 652). Cet espace d'un peu plus d'environ 3,5Ha constitue à ce jour un vaste espace naturel positionné à proximité immédiate du centre-bourg. Positionné en interaction directe avec un quartier résidentiel existant, ce secteur présente l'enjeu de pouvoir être raccroché en plusieurs points aux emprises publiques existantes de manière à éviter tout fonctionnement sous forme d'impasse pour ce nouveau quartier résidentiel.

Les enjeux paysagers consistent essentiellement au maintien d'un couvert arboré autant que possible en accompagnement d'aménagements qui doivent éviter toute artificialisation excessive.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m2 de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.20.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.20.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale de la zone UB de Couquillat est résidentielle.	Le nombre attendu de logements est de **51 environ.** **Il est attendu que 1/3 des logements réalisés aient pour destination le locatif social, 1/3 soient en accession sociale et 1/3 en accession libre. .**	
Forme urbaine	L'implantation des constructions est autorisée sur l'une des limites séparatives ou positionnée en retrait.	Le secteur étant inscrit dans un tissu globalement pavillonnaire, il est attendu une cohérence de forme urbaine dans ce secteur sans exclure la possibilité de constructions mitoyennes, voire de la réalisation d'un petit collectif d'habitations. Dans cette logique de cohérence, la hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés.	Les espaces libres publics devront être paysagés *a minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Botanique National Sud Atlantique.	concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « débordement de nappes »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma.	**Un fonctionnement en impasse n'est autorisé que de manière exceptionnelle.** Sauf contrainte technique, les cheminements doux à créer devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de : **30 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

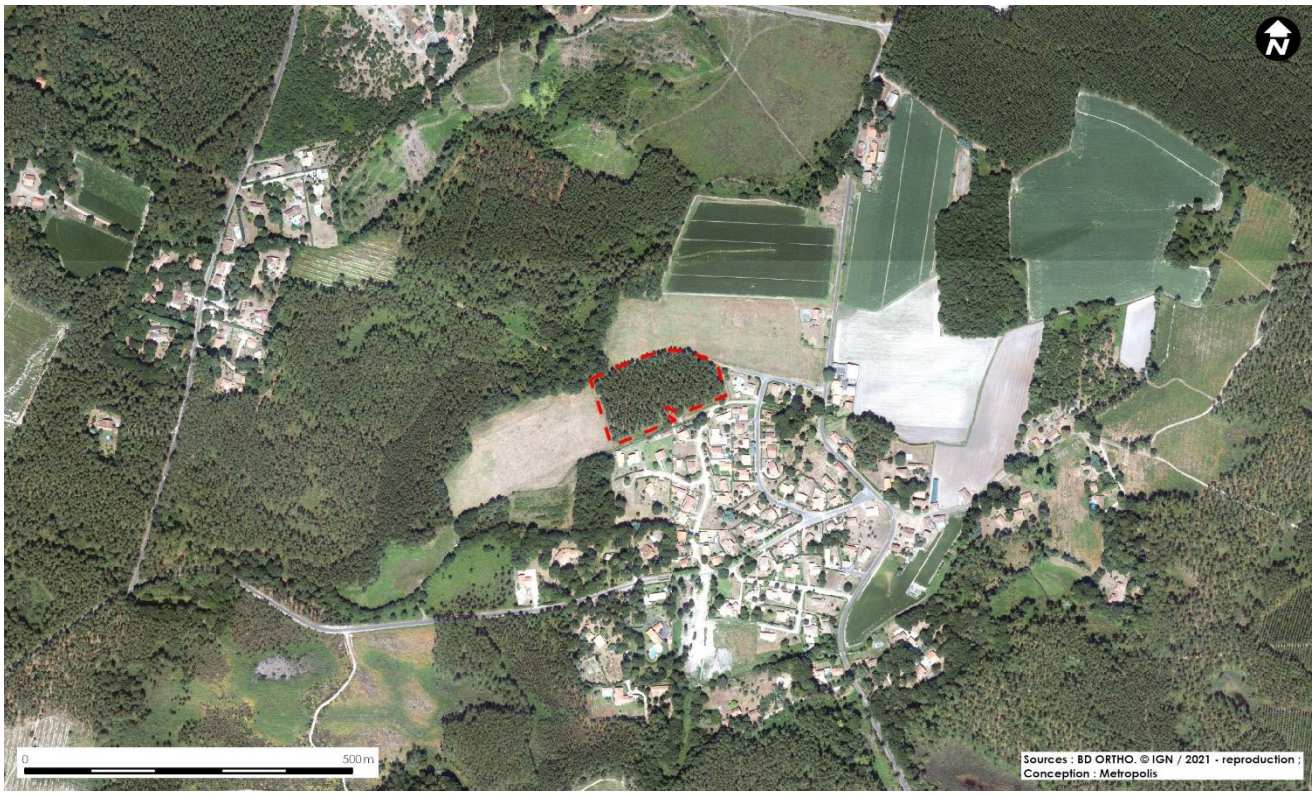
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.21 SAINT-MICHEL-ESCALUS : SECTEUR DU BOURG (UB)

2.21.1 PRESENTATION DU SITE

Zone UB
Superficie globale : environ 17 000 m²
Nombre de logements : environ 16



Plan de localisation

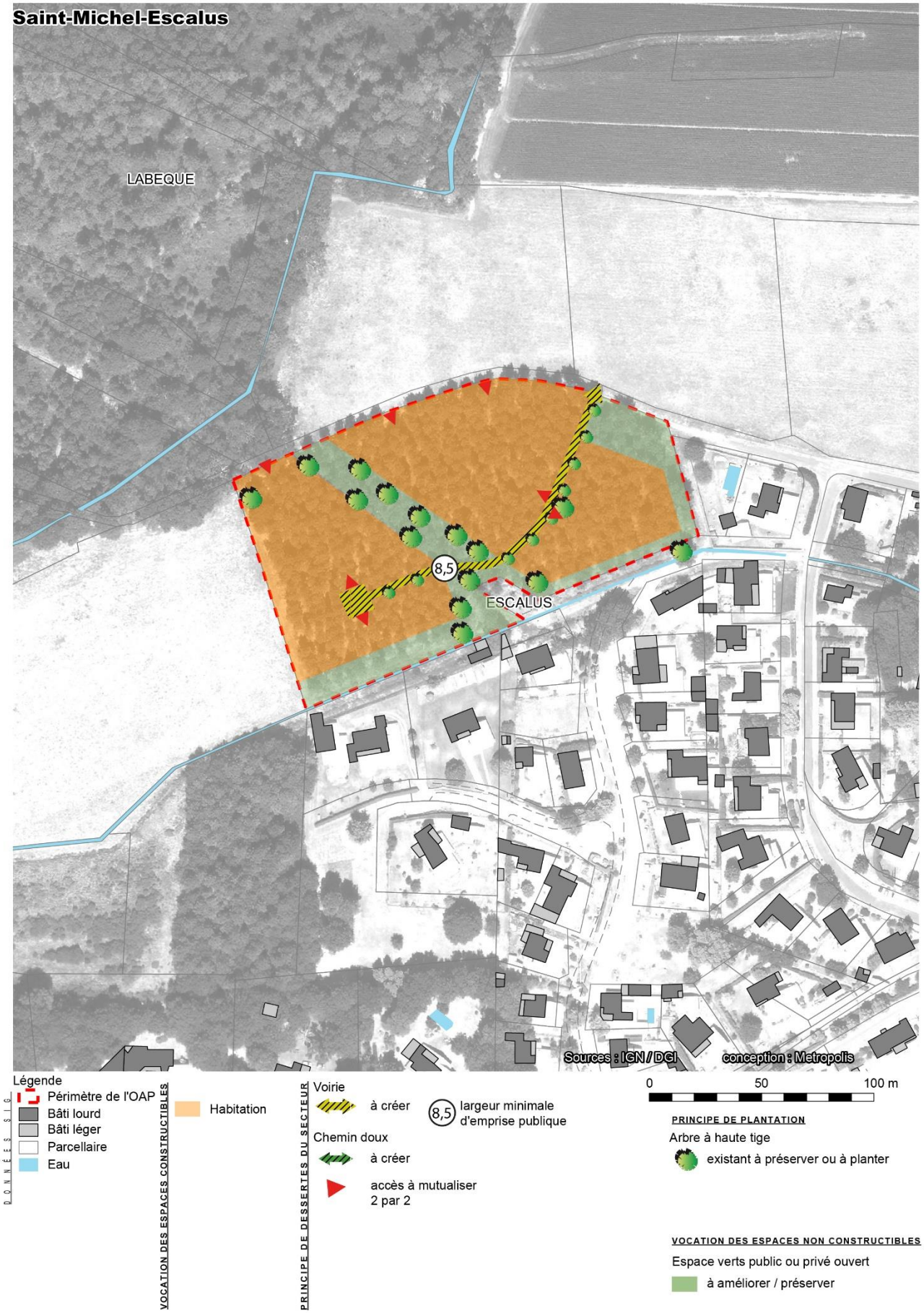
Le secteur se situe sur la frange nord du bourg de Saint-Michel-Escalus à proximité immédiate de la Mairie et de la salle communale. Cet espace d'un peu plus de 1,5Ha constitue à ce jour une opportunité de confortement de l'urbanisation du bourg directement connectée aux emprises publiques existantes.

Si les enjeux paysagers ne sont pas pléthoriques, il convient toutefois de signaler la présence de quelques arbres d'intérêt à conserver dans le cadre du futur aménagement de la zone.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m2 de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.21.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.21.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale de la zone UB du bourg est résidentielle.	Le nombre attendu de logements est de **16 environ.**	
Forme urbaine	L'implantation des constructions est autorisée sur l'une des limites séparatives ou positionnée en retrait.	Le secteur étant inscrit dans un tissu globalement pavillonnaire, il est attendu une cohérence de forme urbaine dans ce secteur sans exclure la possibilité de constructions mitoyennes, voire de la réalisation d'un petit collectif d'habitations. Dans cette logique de cohérence, la hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Un recensement des arbres les plus patrimoniaux doit être réalisé sur site afin de conserver les plus beaux sujets. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés.	Les espaces libres publics devront être paysagés a *minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « débordement de nappes »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma.	Sauf contrainte technique, les cheminements doux à créer devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de : **11 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.22 TALLER : SECTEUR DE CENTRE-BOURG (1AUHa-)

2.22.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHa – Tranche A	Secteur 1AUHa – Tranche B
Superficie globale : environ 18 000 m²	**Superficie globale : 7 000 m²**
Nombre attendu de logements : entre 12 et 20	**Nombre attendu de logements : /**



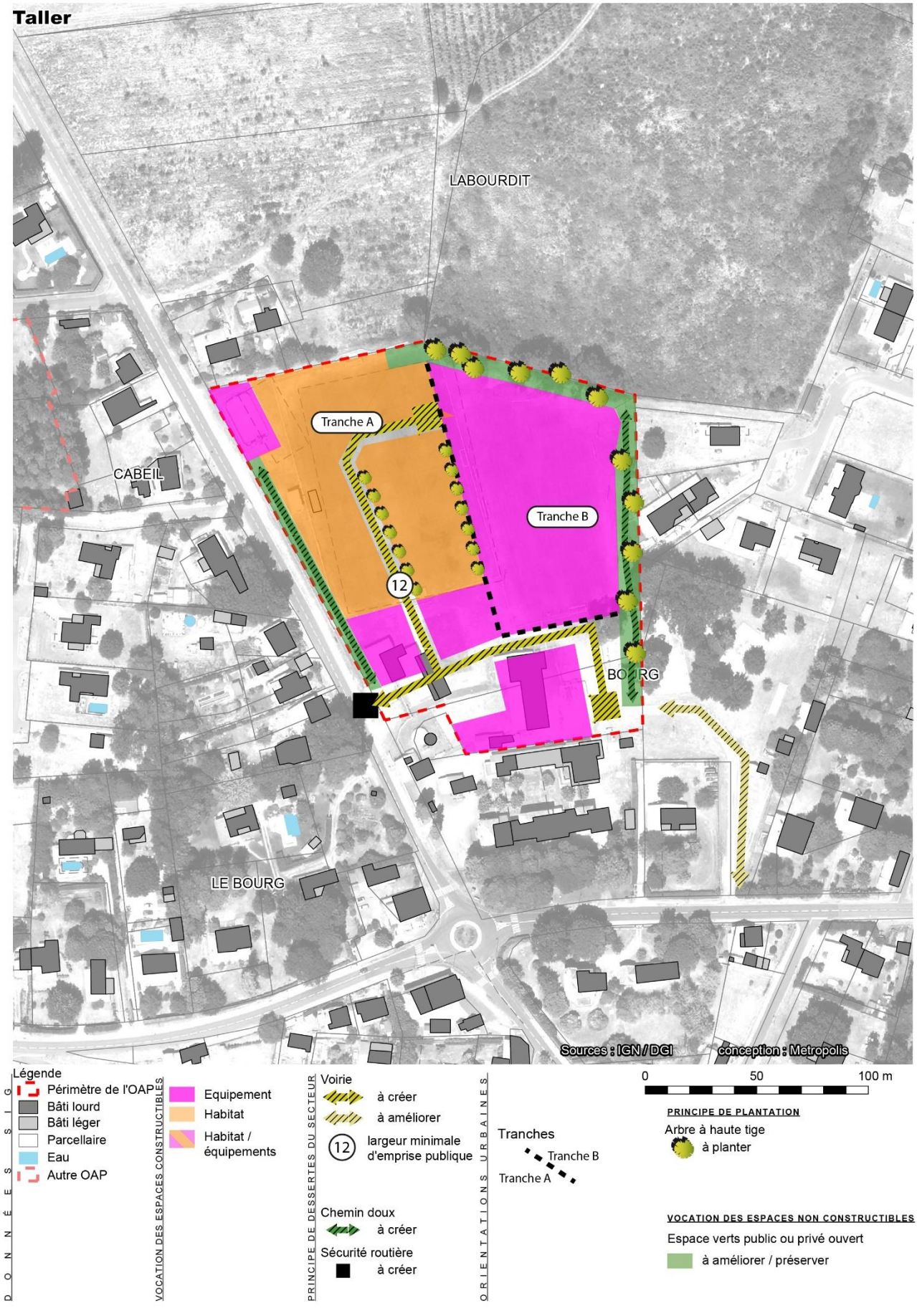
Plan de localisation

Le secteur de centre-bourg de Taller a la caractéristique d'être constitué de foncier public où sont positionnés actuellement les principaux équipements sportifs de la commune. Dans une logique de confortement de l'identité du centre-bourg, et de maîtrise des modalités d'ouverture à l'urbanisation, la commune souhaite ainsi mettre en œuvre son Plan de Référence qui définit la stratégie de développement du centre-bourg pour les années à venir.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m2 de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.22.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.22.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHa- est résidentielle, mais doit également permettre la mise en œuvre d'un projet de consolidation du projet de centre-bourg à travers d'autres fonctions : services et commerces de proximité, équipements publics en particulier. **Il est attendu qu'un minimum de 20% des logements réalisés soit à caractère social.**	Le nombre attendu de logements est de : Tranche A : **12 à 20 logements** Tranche B : /	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sera autorisée aussi bien en limites qu'en retrait par rapport aux limites séparatives. Une plus grande compacité des constructions est attendue sur la frange sud du site pour renforcer le caractère central du bourg.	Le projet d'aménagement d'ensemble doit assurer une transition des formes urbaines entre la frange sud du centre-bourg d'une part, et les franges nord et est situées en mitoyenneté de quartiers pavillonnaires.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le projet d'aménagement devra la réalisation d'une place publique faisant l'interface entre la partie résidentielle, voire d'activités de proximité du site, et les équipements publics (école notamment). L'urbanisation de la frange nord de la place doit être relativement compacte afin d'assurer une fonction centrale au nouvel espace public ainsi créer.		
Orientations paysagères et environnementales	En lisière de l'opération et le long des voies internes, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble, en particulier le long des axes de communication : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Les espaces libres publics devront être végétalisés.	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	communs est encouragée. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma. L'emprise de la principale voie de desserte interne aura une largeur minimale de 12 mètres. Cette emprise globale pourra être ramenée à 8 mètres minimum pour les axes de communication secondaires. Dans les deux cas, les aménagements intègreront un traitement paysager qualitatif.	Temporairement, les systèmes en impasses sont tolérés. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération **et en connexion potentielle avec les impasses provenant des autres lotissements mitoyens.** Autant que possible, les accès aux lots constructibles devront être mutualisés deux par deux. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zone de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**L'urbanisation ne pourra être réalisée que sous réserve de réalisation d'un système d'assainissement collectif regroupé.** L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de : - **17 000 m² pour la tranche A ;**		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	- **6 000 m² pour la tranche B.** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. En lisière nord, dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U).		

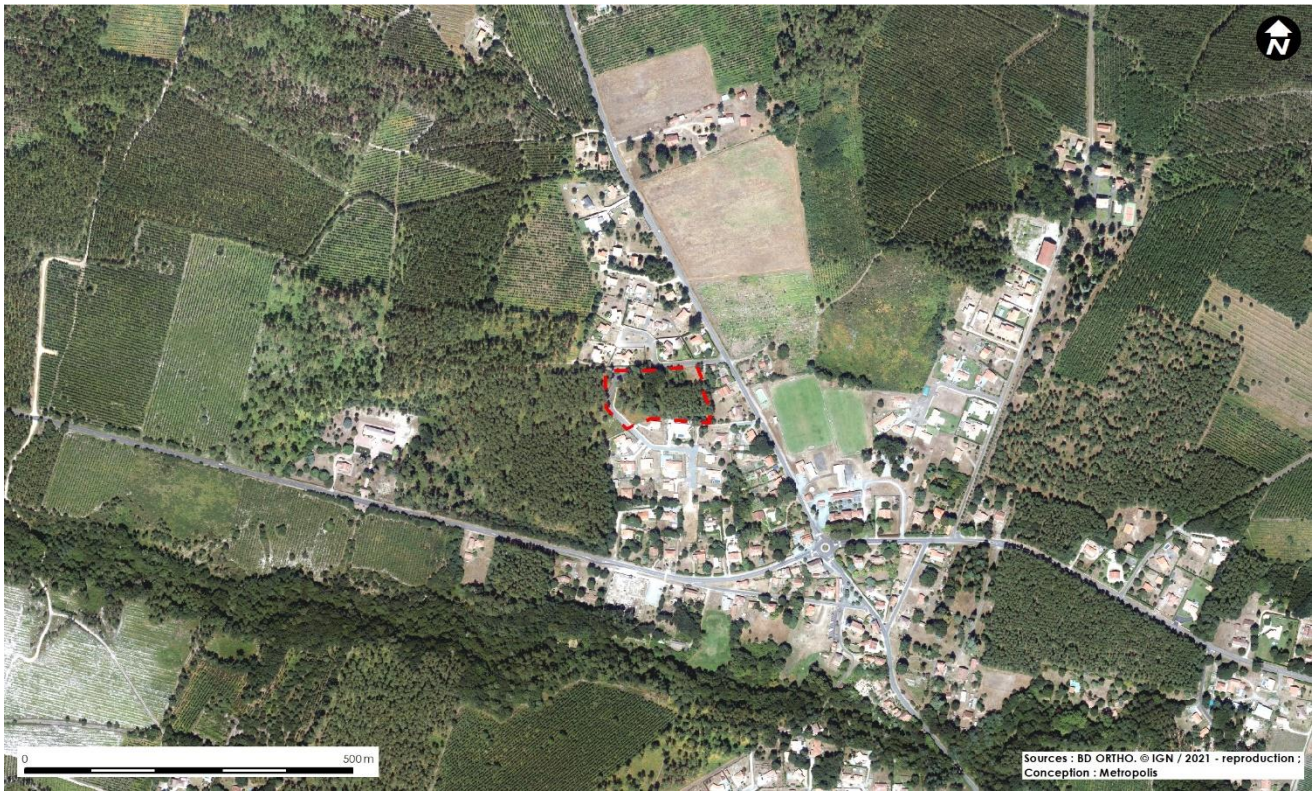
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.23 TALLER : SECTEUR DE CABEIL (1AUHb)

2.23.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHb
Superficie globale : environ 9 000 m²
Nombre attendu de logements : environ 6 à 10



Plan de localisation

La zone d'urbanisation future (1AUHb) de Cabeil est localisée à environ 300 m du coeur de bourg et à proximité des équipements publics, accessible par la RD140. Ce site est entouré par une urbanisation contemporaine de type pavillonnaire au nord et au sud, tandis que la frange ouest bordée par une route communale et une piste cyclable est, au-delà, largement constituée des espaces forestiers.

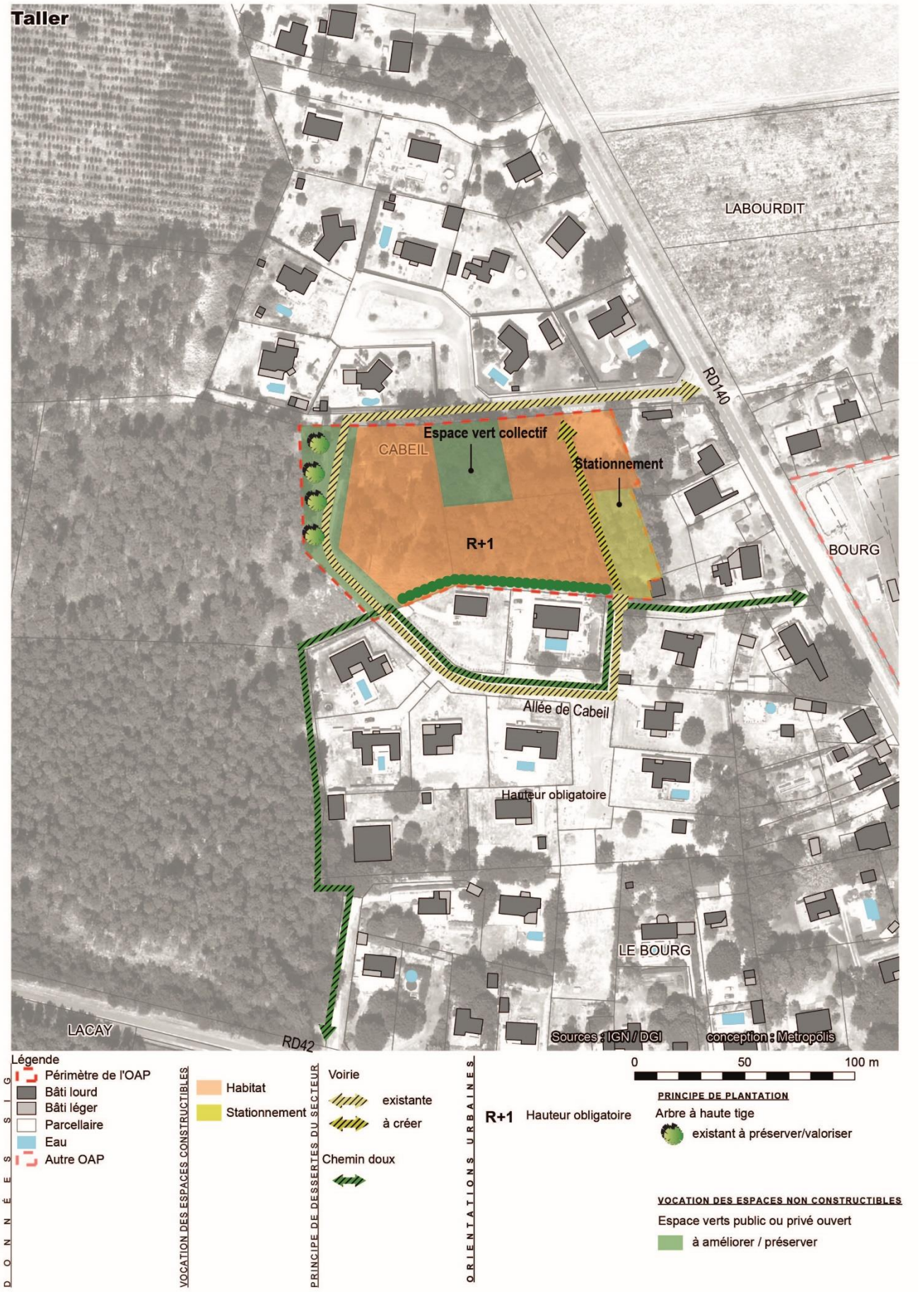
Le site, est en lui-même constitué principalement de boisements même si des opérations de défrichement ont récemment eu lieu.

Le site ne présente pas de contraintes environnementales. Le site est néanmoins localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLUi s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m2 de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.23.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.23.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHb est résidentielle.	Le nombre attendu de logements est de 6 à 10 environ.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sera autorisée en limites ou en retrait par rapport aux limites séparatives. La configuration du périmètre de secteur 1AUHb, ainsi que la présence d'une partie du foncier dans le domaine public, pourra se prêter à la réalisation d'un ensemble de type petit collectif pour la réalisation de plusieurs logements.	L'implantation et la hauteur seront définies en harmonie avec le contexte : les habitations en R+1 seront privilégiées.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés. En particulier, au regard du programme qui vise à la réalisation de quelques logements dans une configuration plus compacte, il est mentionné la nécessité de maintenir un espace dédié à la réalisation d'un espace vert collectif. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma.	Les voies pourront être à sens unique intégrant un traitement paysager qualitatif. Temporairement, les systèmes en impasses sont tolérés. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zones de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **2 400 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. En lisère ouest, dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U).		

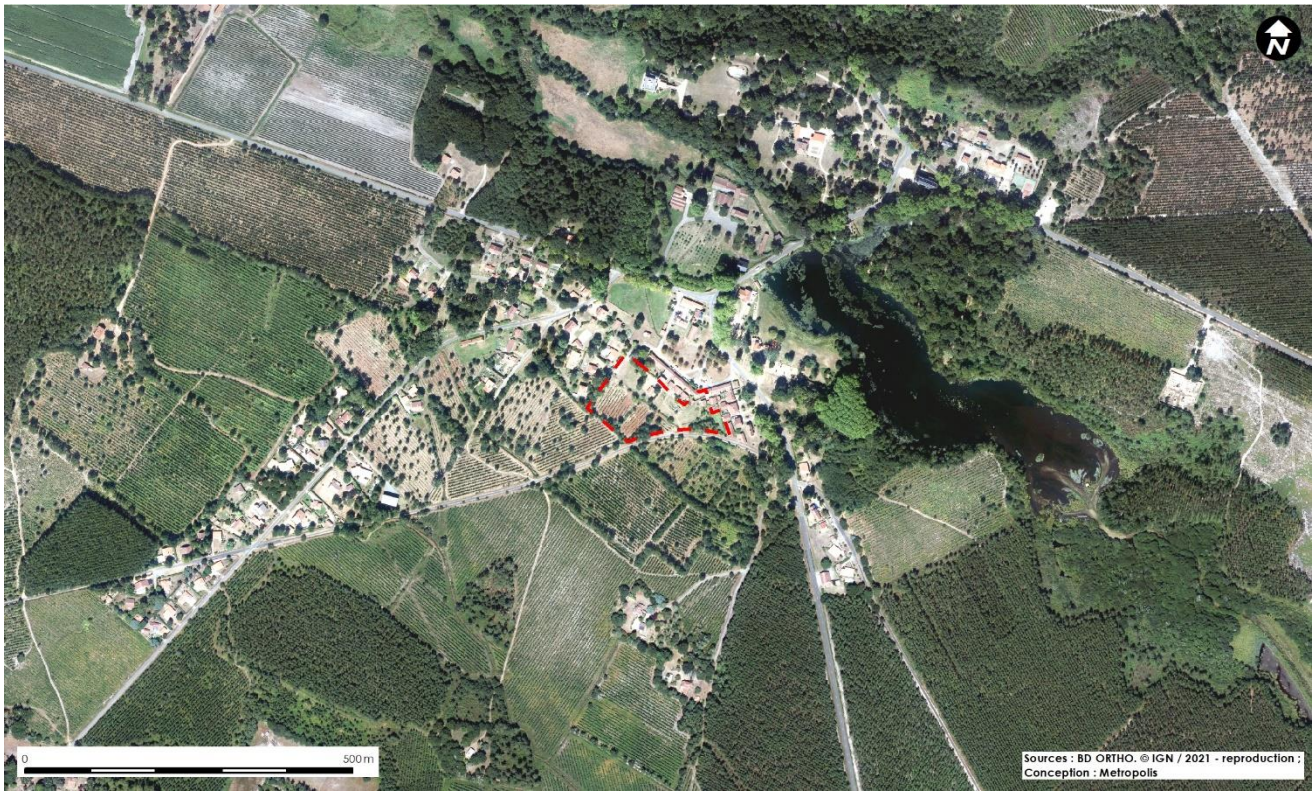
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.24 UZA : SECTEUR DU BOURG (1AUHb)

2.24.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHb
Superficie globale : environ 13 000 m²
Nombre attendu de logements : entre 6 et 8 logements



Plan de localisation

Positionné en retrait de la RD5 (rue de Castets) et de la rue du Bourg, le site se positionne sur les arrières d'un contexte bâti patrimonial marqué par la présence d'un ensemble d'habitations ouvrières.

Il s'agit donc de traduire un projet d'étoffement de cette partie du bourg, tout en s'inscrivant dans une logique de continuité urbaine.

Le site est par ailleurs ceinturé au sud par le passage d'une piste cyclable, en lieu et place de l'ancienne voie ferrée.

Pour ce secteur, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal déroge à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Ainsi, le règlement s'applique à chaque lot issu d'une division parcellaire.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.24.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

2.24.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHb est résidentielle.	Le nombre attendu de logements est de 6 minimum.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sera autorisée en limites ou en retrait par rapport aux limites séparatives.	Le secteur étant inscrit dans un périmètre de site patrimonial, l'implantation et la hauteur seront définies en harmonie avec le contexte : les habitations en R+1 seront privilégiées. De même, une organisation harmonieuse des constructions devra être recherchée en lien avec les constructions ouvrières anciennes situées à proximité.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères. Pour cela, il sera possible de s'appuyer sur les crastes préexistantes sur le site.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés pour assurer le maintien d'un environnement paysager valorisant permettant d'apporter des « respirations » aux espaces publics mais aussi de créer du lien entre les différentes connexions possible (voie verte, centre-bourg, …). Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Le site comporte une zone humide botanique (Saule blanc et Saule cendré) qui doit être préservée. Elle est identifiée au titre de l'article L. 151-23 CU. Un espace tampon doit être conservé à sa périphérie, sur une profondeur minimale de 5 m. La chênaie localisée au Sud-Ouest du site doit être conservée. Elle est identifiée	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée,

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	au titre de l'article L.151-19 CU. Des alignements d'arbres (chênes pédonculés) sont à conserver. Ils sont identifiés au titre de l'article L.151-19 CU. Les espaces verts communs seront localisés selon le schéma afin d'assurer la connexion de l'ensemble des espaces résidentiels, notamment en cœur d'îlot. En lisière de l'opération et le long des voies internes, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Un cours d'eau intermittent est présent le long de la frange Sud-Ouest du site. Il est identifié en réservoir de la sous-trame des milieux aquatiques. De ce fait, un recul de constructibilité est attendu depuis les berges de celui-ci, sur une profondeur minimale de 30 m. L'aménagement du site devra donc respecter la composition d'ensemble proposée par l'OAP.		sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma. Les cheminements doux auront une emprise minimale de 4 mètres (permettant également l'implantation des réseaux).	Un fonctionnement en impasse est autorisé. Celui-ci doit permettre de faciliter le demi-tour des véhicules et doit être réalisé au plus près de la limite de fond de l'opération. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zones de stationnement non	

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		couvertes à créer, devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **10 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. En lisière Ouest, dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U).		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

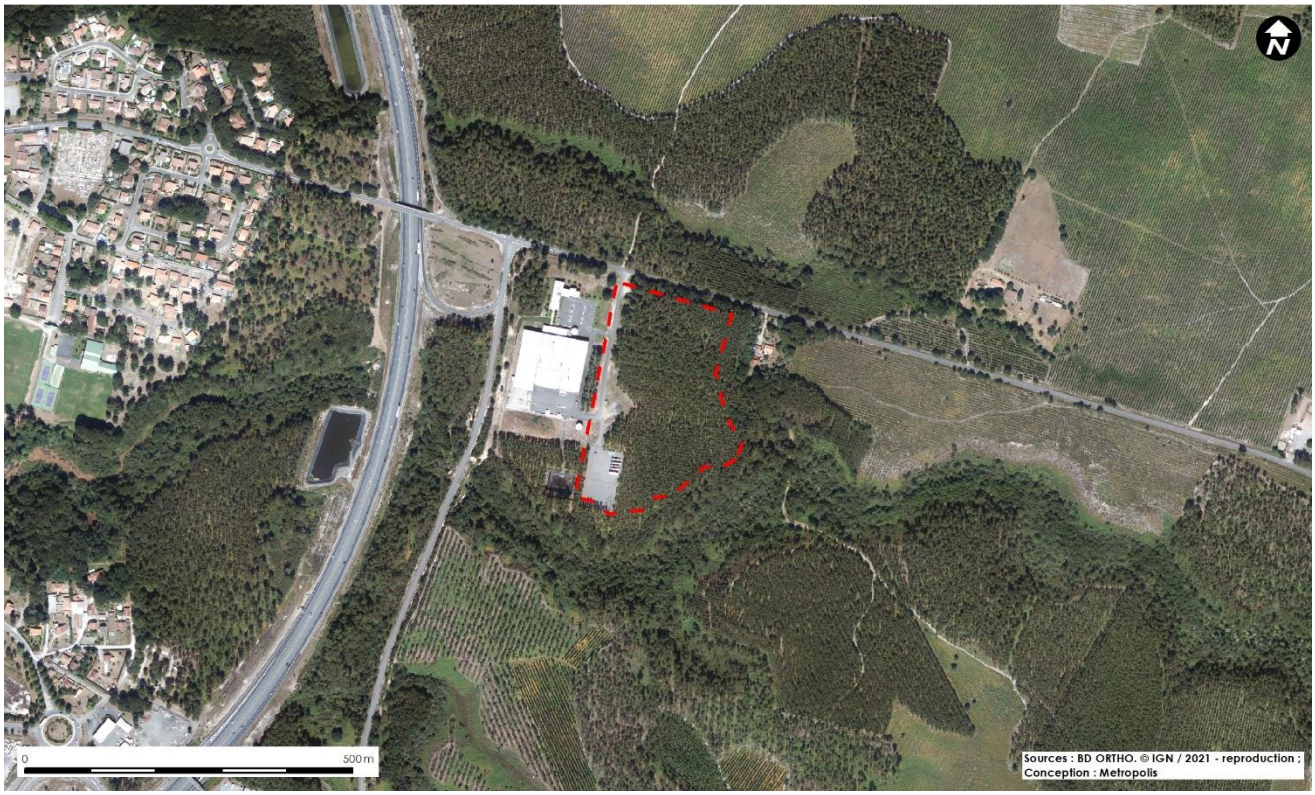
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.1 CASTETS : SECTEUR LESTE (1AUEy)

3.1.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUEy
Superficie globale : environ 53 000 m²



Plan de localisation

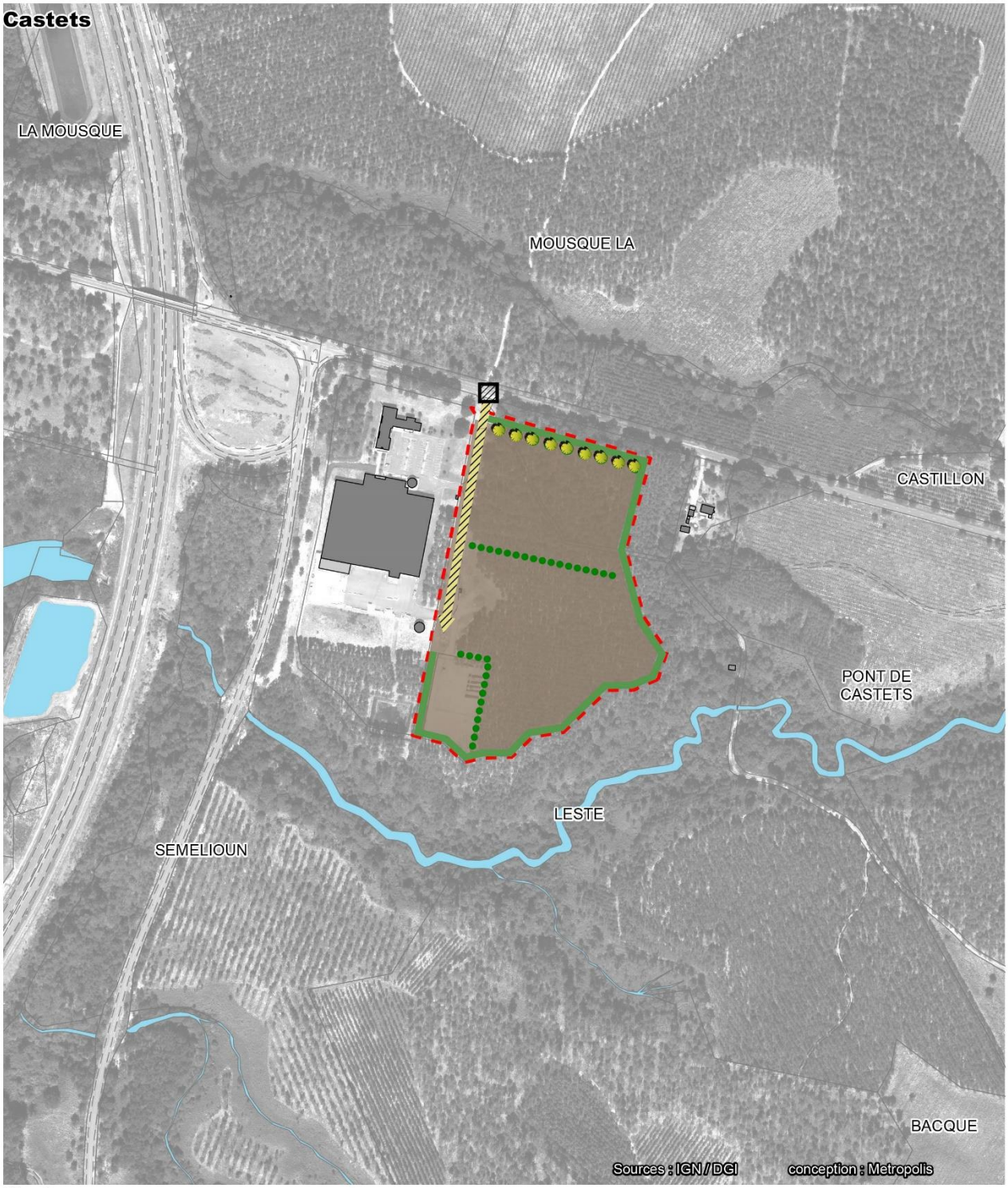
Le secteur « Leste» est localisé à l'Est de l'agglomération de Castets, en bordure de l'axe de la RD42, en direction de Taller. Le site est à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A63. La zone est accolée à une activité industrielle déjà existante. Une habitation est présente de l'autre côté du site, en retrait du secteur à vocation d'activité. Le site est bordé au sud par un site à enjeux environnementaux dû à la présence du ruisseau des Forges.

Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

Un permis de construire existe déjà sur ce site. L'enjeu est de garantir le paysagement du site, dans une ambiance similaire à celle existante, et de créer un accès cohérent à l'échelle de l'îlot.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.1.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.1.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUEy est de recevoir des activités artisanales, industrielles, ou d'entrepôts.		
Forme urbaine	L'implantation des constructions devra respecter un recul de 35 mètres minimum vis-à-vis de l'axe de la RD42.	L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales. Les eaux usées seront traitées pour chaque lot via un dispositif autonome de traitement. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.	Les eaux pluviales du lot 2 seront traitées via la création d'un bassin de rétention. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	Des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation des abords du/des bassins de gestion des eaux pluviales. Les formes courbes des bassins de rétention des eaux pluviales sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.
Orientations paysagères et environnementales	Le projet doit bénéficier d'une intégration paysagère soignée, s'appuyant sur le contexte arboré pré-existant. Les arbres existants situés le long de la D42 (zone N) doivent être conservés (limite la perception des bâtis) : ils bénéficient d'une identification au titre de l'article L.151-19 CU. Des arbres à haute tige devront être plantés le long de la RD 42.	Les espaces libres publics devront être paysagés a *minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	En lisière de l'opération, un espace naturel entretenu et non arboré ou planté d'une largeur minimale de 12 mètres devra être mis en œuvre afin de garantir un espace tampon de protection au risque incendie. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser la consommation énergétique du site (ex : dispositifs photovoltaïques sur toitures, parking avec ombrières photovoltaïques…). Le site doit être équipé par : • des équipements permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Au moins 20% des places de stationnement VL doivent être pré-équipées à cet effet. • Des aménagements permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (dont les vélos).	référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. En cas de recours à des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour la faune nocturne. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. Sur les bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont prohibées, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées.	l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable. Les espaces verts et libres de toute construction à créer seront conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers de cet espace économique (ex : zone de confort thermique / ilot de fraicheur lors de périodes de fortes chaleurs…). Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Le carrefour d'entrée du site, sur la RD 42 sera aménagé pour plus de sécurité. La voie d'accès traversant la zone d'activité sera réaménagée et élargie, avec une emprise minimale d'une largeur de 12 mètres permettant d'intégrer les différents usages. Le site doit présenter une organisation interne de la voirie : • qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux ; • qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles	Temporairement, les systèmes en impasses sont tolérés. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération. Sauf contrainte technique, les zones de stationnement VL non couvertes à créer, devront être perméables. Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables, et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **20 000m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée :		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

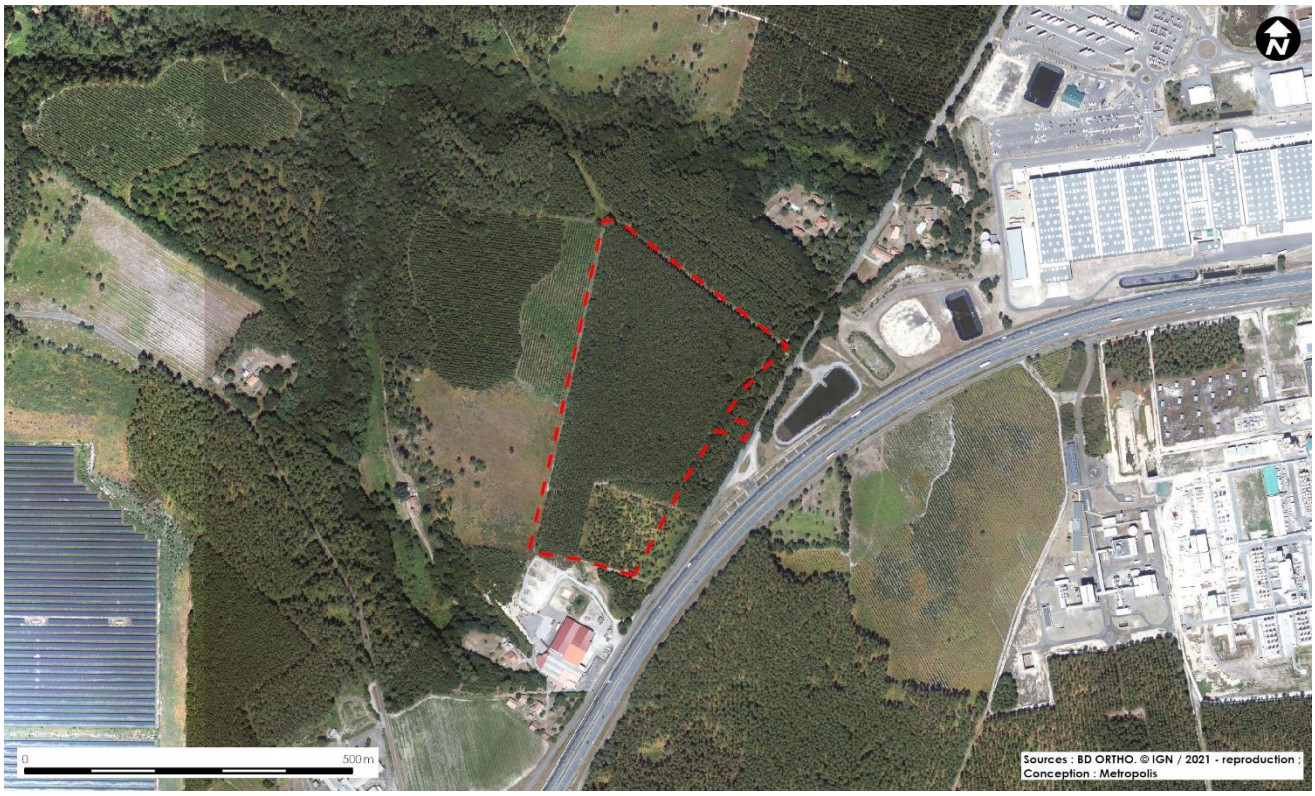
	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	- à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U).		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.2 CASTETS : SECTEUR ROUTE DE BAYONNE (1AUEy)

3.2.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUEy
Superficie globale : environ 128 000 m²



Plan de localisation

La zone d'activité route de Bayonne se situe au sud de l'agglomération de Castets, le long de l'axe autoroutier (A63), sans avoir d'accès direct à celle-ci. L'accès à l'autoroute est à 2,5km du site. Elle s'inscrit plus largement, dans un contexte d'activités économiques du secteur secondaire et tertiaire qui bordent le centre-ville de Castets sur sa frange sud-est.

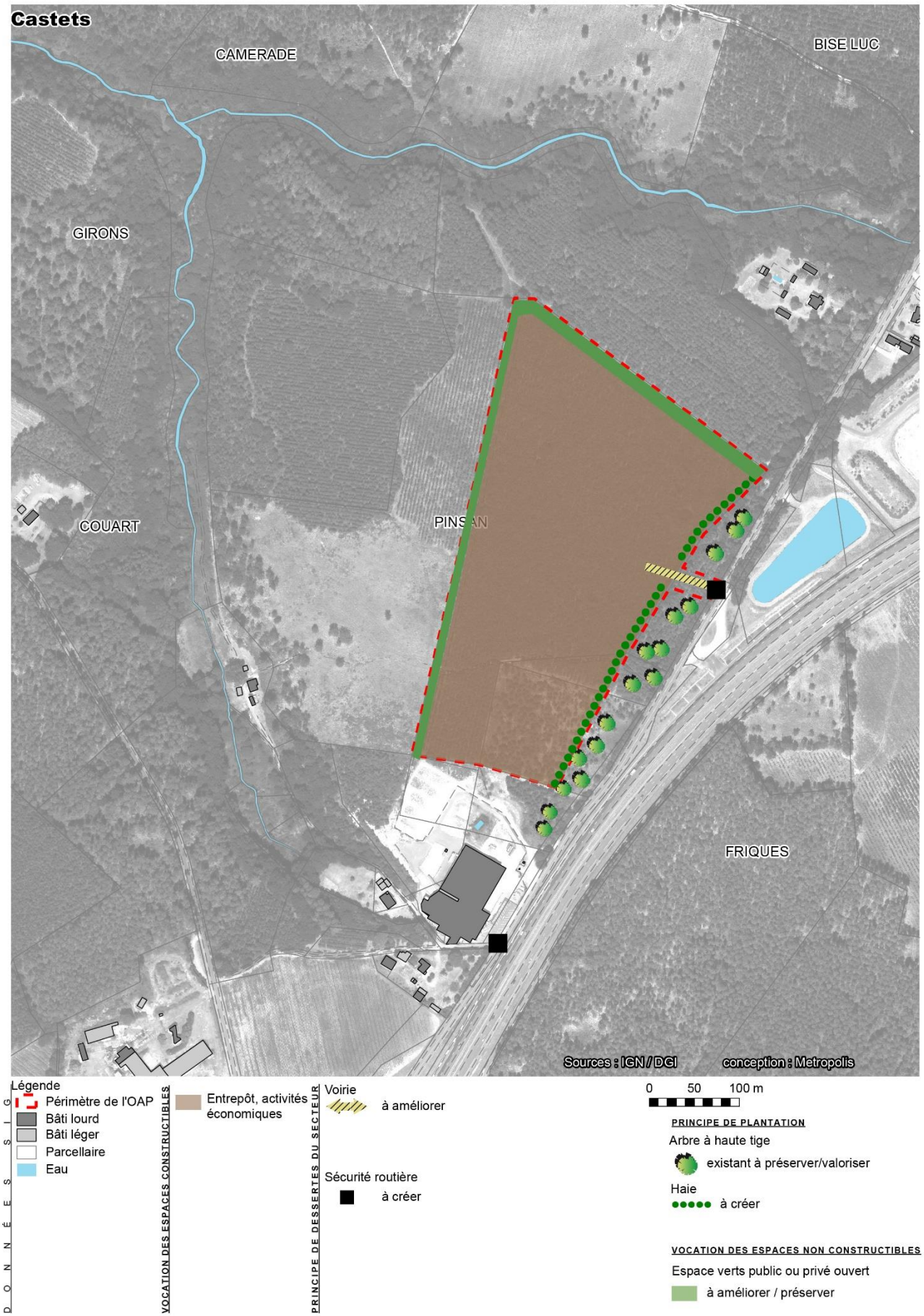
Le site est compris dans le site inscrit des « Etangs landais sud ». Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

La zone vient faire le lien entre une entreprise plus au sud, et la vaste zone d'activités de Castets au nord. La zone est bordée sur ses limites ouest et nord par des parcelles forestières.

Un permis d'aménager existe déjà sur une partie du site. L'enjeu est de garantir le paysagement et la cohérence de l'aménagement d'ensemble du site.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.2.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.2.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUEy est de recevoir des activités artisanales, industrielles, ou d'entrepôts.		
Forme urbaine	L'implantation des constructions devra respecter un recul minimal de 100 mètres vis-à-vis de l'axe de l'autoroute A63.	L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères, et notamment par le maintien du fossé drainant le long de la route de Bayonne. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	Des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation des abords du/des bassins de gestion des eaux pluviales. Les formes courbes des bassins de rétention des eaux pluviales sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.
Orientations paysagères et environnementales	Le site est situé à l'arrière d'une bande forestière d'environ 50 mètres de profondeur (zone N) le long de la D10E : les arbres existants devront donc être conservés. Ils bénéficient d'une identification au titre de l'article L.151-19 CU. En lisière de l'opération, un espace naturel entretenu et non arboré ou planté d'une largeur minimale de 12 mètres devra être mis en œuvre afin de garantir un	Les espaces libres publics devront être paysagés *a minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Les espaces verts et libres de toute construction à créer seront conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	espace tampon de protection au risque incendie. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser la consommation énergétique du site (ex : dispositifs photovoltaïques sur toitures, parking avec ombrières photovoltaïques…). Le site doit être équipé par : • des équipements permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Au moins 20% des places de stationnement VL doivent être pré-équipées à cet effet. • des aménagements permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (dont les vélos).	« Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. En cas de recours à des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour la faune nocturne. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. Sur les bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont prohibées, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées.	futurs usagers de cet espace économique (ex : zone de confort thermique / ilot de fraicheur lors de périodes de fortes chaleurs…). La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par la bande des 300 m du classement sonore des infrastructures de transport terrestre landais (lié à l'A63).
Principes de circulation / voies	L'accès de fera directement depuis la route de Bayonne, avec un carrefour aménagé et sécurisé. Le site doit présenter une organisation interne de la voirie :	Sauf contrainte technique, les aires de stationnement VL non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées. Les accès piétonniers et autres accès non carrossables,	

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	• qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux ; • qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.	devront être perméables, et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **25 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.		

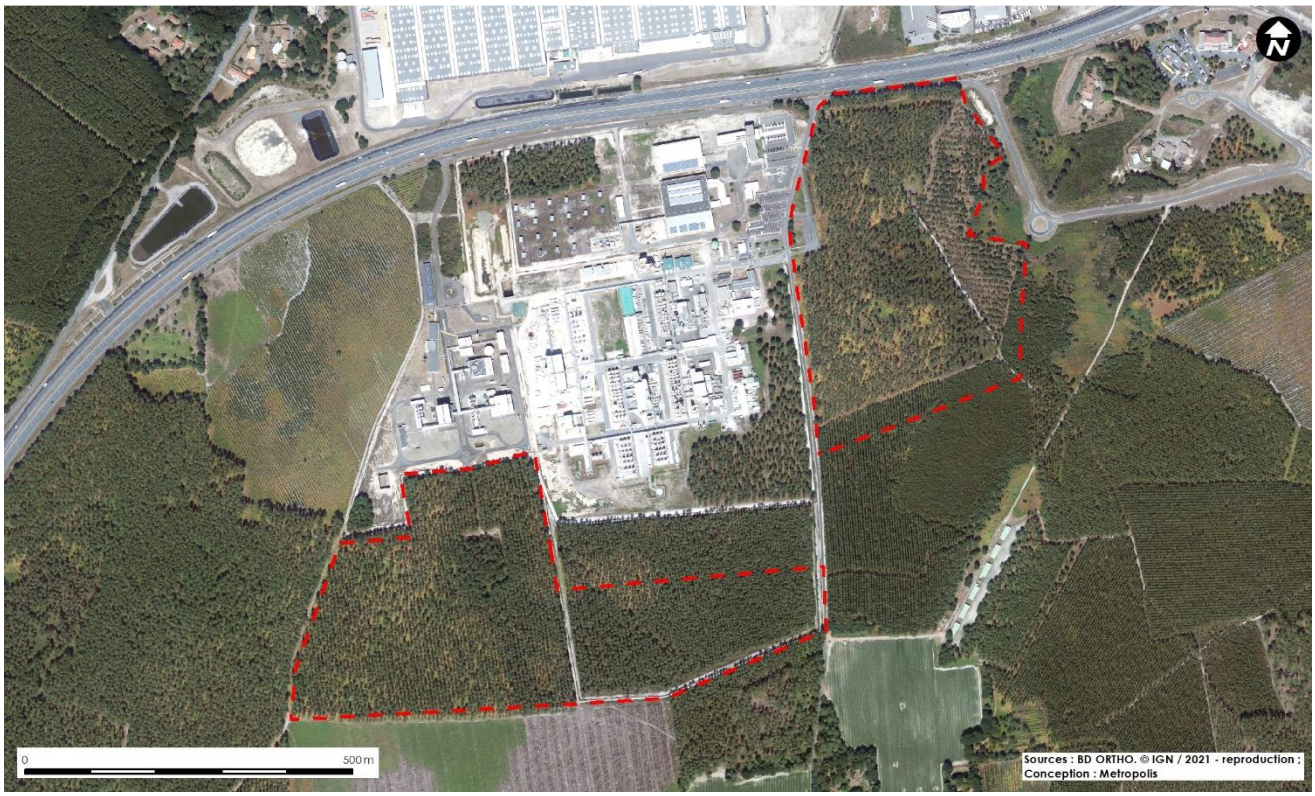
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.3 CASTETS : SECTEUR CAP DE BOSQ -1- (1AUEy)

3.3.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUEy
Superficie globale : environ 338 500 m²



Plan de localisation

Le secteur « Cap de Bosq -1- » se situe en continuité du site industriel de la DRT (Dérivés Résiniques et Terpéniques), au sud de l'agglomération de Castets et de l'axe autoroutier qui contourne la ville. Il se trouve au sein d'une vaste zone à vocation d'activités en développement, pour lesquels les réseaux, notamment routiers ont été créés.

Ce site est constitué de deux entités qui bordent le site actuel de la DRT, un étant au sud et l'autre à l'est. Ce sont des terrains appartenant à l'entreprise de la DRT, qui a besoin de s'étendre pour les besoins de son activité, et notamment pour répondre à des enjeux environnementaux (hydrogène vert, traitement des résidus…). Les deux sites se trouvent donc en partie en contact avec la zone UEy, 1AUEy, et de la zone naturelle boisée.

Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

Le site est également compris dans le Plan de Prevention des Risques Technologique (PPRT) de Castets

L'enjeu est de rendre l'accès à ces sites cohérent en créant une desserte centrale. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.3.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.3.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUEy est de recevoir des activités artisanales, industrielles, ou d'entrepôts.		
Forme urbaine		L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères notamment. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, bassins, etc.) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	En cas de création de bassins de gestion des eaux pluviales, des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation à leurs abords. En cas de création de bassins de gestion des eaux pluviales, des formes courbes des bassins sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.
Orientations paysagères et environnementales	L'implantation des constructions devra respecter la mise en place d'une bande paysagère de 10 mètres de profondeur le long de la route de Herm. Cette bande paysagère devra être végétalisée et plantée d'arbres et d'arbustes (en pleine terre) afin de créer un filtre naturel entre la route de l'Herm et la zone économique. En lisière de l'opération, un espace naturel entretenu et non arboré ou planté d'une largeur minimale de 12 mètres devra être mis en œuvre afin de garantir un	Les espaces libres publics devront être paysagés a *minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Les espaces verts et libres de toute construction à créer seront conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers de cet espace économique (ex : zone de confort thermique / ilot de fraicheur lors de

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	espace tampon de protection au risque incendie. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser la consommation énergétique du site (ex : dispositifs photovoltaïques sur toitures, parking avec ombrières photovoltaïques…). Le site doit être équipé par : • des équipements permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Au moins 20% des places de stationnement VL doivent être pré-équipées à cet effet. • des aménagements permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (dont les vélos).	vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. En cas de recours à des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour la faune nocturne. Sur les bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont prohibées, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées.	périodes de fortes chaleurs…). La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable. Sur la frange Ouest, le site est concerné par la proximité d'une canalisation de transport de gaz naturel. Une SUP s'applique et doit être considérée. Le site est concerné par la bande des 300 m du classement sonore des infrastructures de transport terrestre landais (proximité de l'A63).
Principes de circulation / voies	L'accès aux sites se fera par les sites existants, ou depuis la route de Herm. Le site doit présenter une organisation interne de la voirie : • qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux ;	Sauf contrainte technique, les aires de stationnement VL non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées. Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables et facilement identifiables par les	

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	• qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.	différents types d'usagers de la zone.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **120 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.		

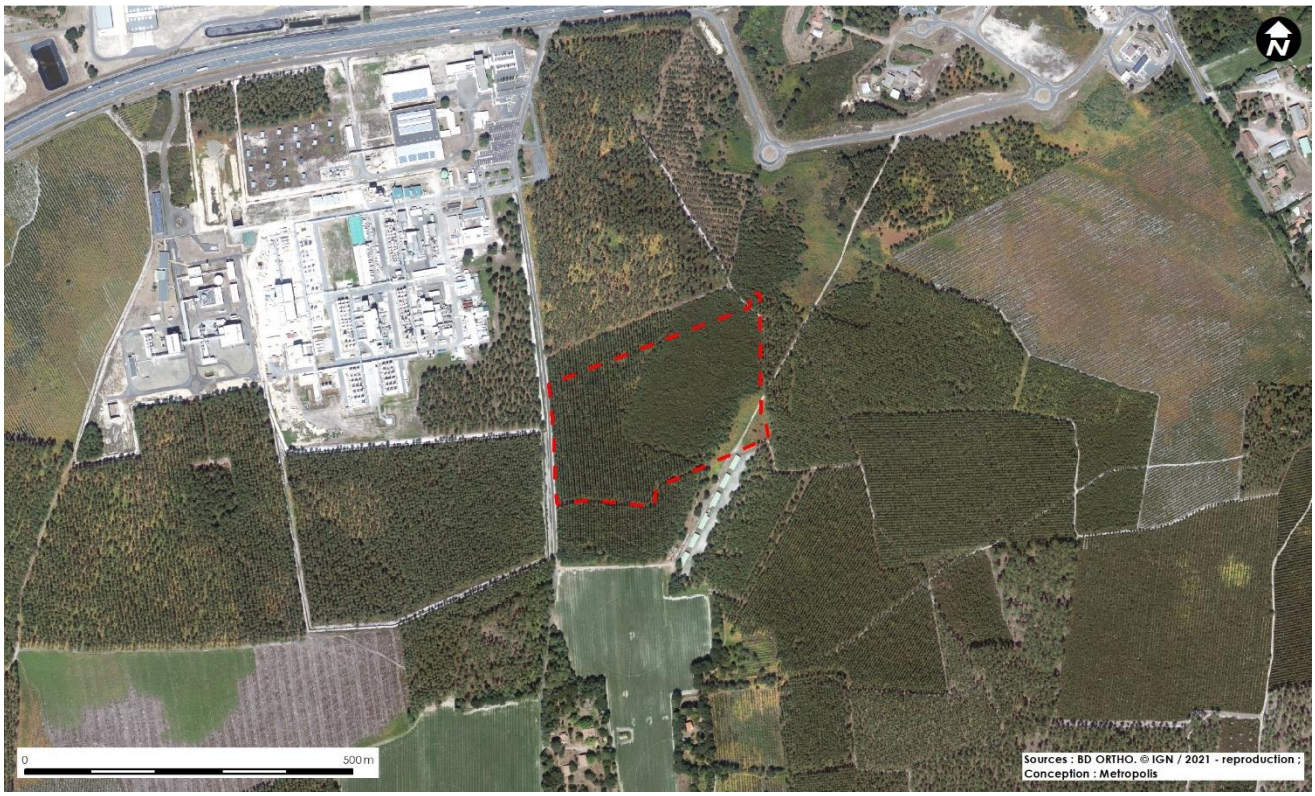
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.4 CASTETS : SECTEUR CAP DE BOSQ -2- (1AUEy)

3.4.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUEy
Superficie globale : environ 69 000m²



Plan de localisation

Le secteur « Cap de Bosq » se situe en continuité du site industriel de la DRT (Dérivés Résiniques et Terpéniques), au sud de l'agglomération de Castets et de l'axe autoroutier qui contourne la ville. Il se trouve au sein d'une vaste zone à vocation d'activités en développement, pour lesquels les réseaux, notamment routiers ont été créés.

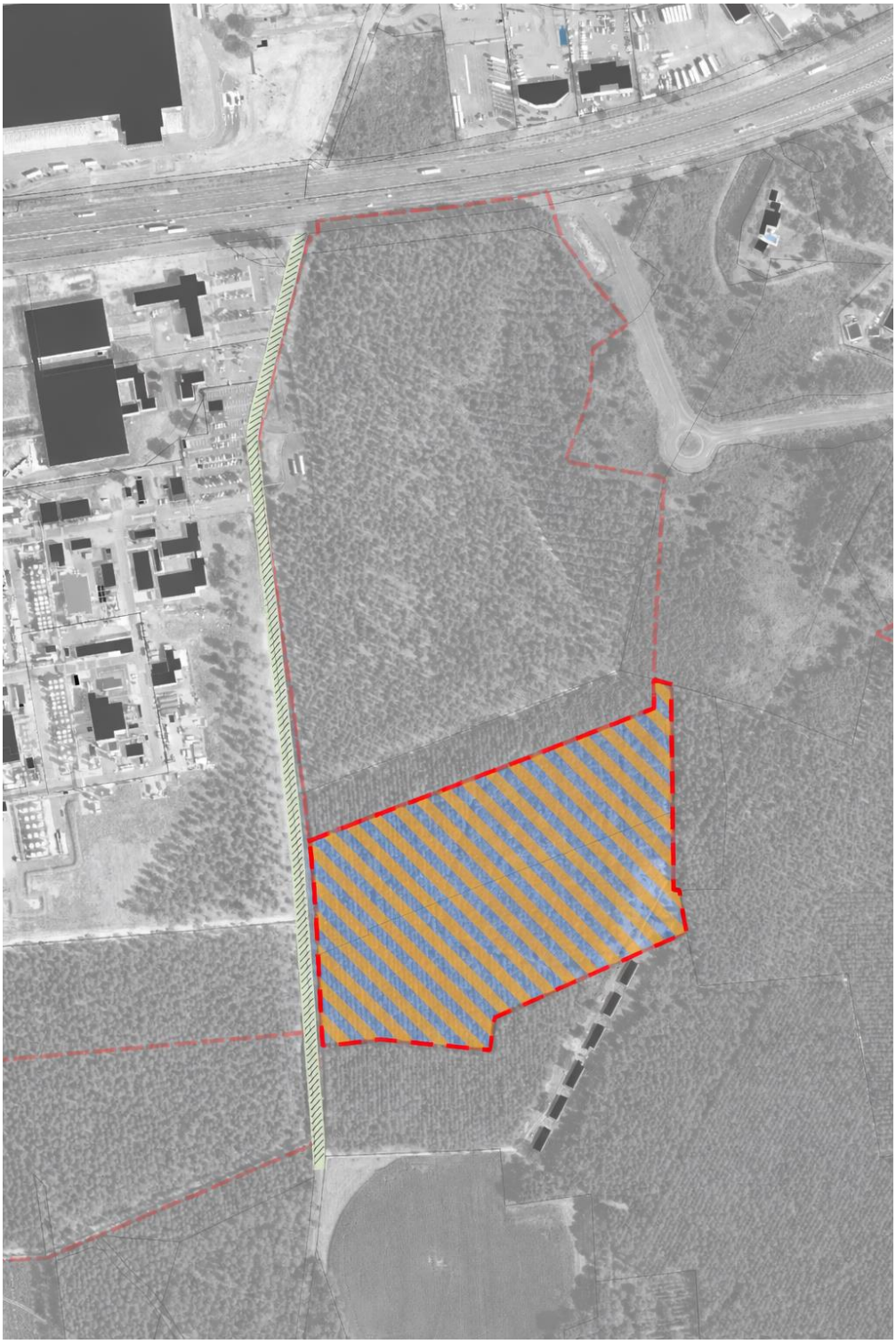
Il est bordé au nord par une zone 1AUEy, et au sud par des boisements et une zone agricole.

Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.4.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.4.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUEy est de recevoir des activités artisanales, industrielles, ou d'entrepôts.		
Forme urbaine		L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères notamment. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, bassins, etc.) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	En cas de création de bassins de gestion des eaux pluviales, des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation à leurs abords. En cas de création de bassins de gestion des eaux pluviales, des formes courbes des bassins sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.
Orientations paysagères et environnementales	En lisière de l'opération, un espace naturel entretenu et non arboré ou planté d'une largeur minimale de 12 mètres devra être mis en œuvre afin de garantir un espace tampon de protection au risque incendie. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser la consommation énergétique du site (ex : dispositifs photovoltaïques sur toitures, parking avec ombrières photovoltaïques…).	Les espaces libres publics devront *a minima* être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Les espaces verts et libres de toute construction à créer seront conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers de cet espace

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Le site doit être équipé par : • des équipements permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Au moins 20% des places de stationnement VL doivent être pré-équipées à cet effet. • des aménagements permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (dont les vélos).	Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. En cas de recours à des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour la faune nocturne. Sur les bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont prohibées, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées.	économique (ex : zone de confort thermique / ilot de fraicheur lors de périodes de fortes chaleurs…). La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable
Principes de circulation / voies	L'accès au site se fera directement via la route de Herm. Il devra permettre d'assurer des conditions de sécurité et de visibilité suffisantes. Le site doit présenter une organisation interne de la voirie : • qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux ; • qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les	Sauf contrainte technique, les aires de stationnement VL non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées. Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.	

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	nuisances sonores inutiles.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **30 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.	Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zone de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	

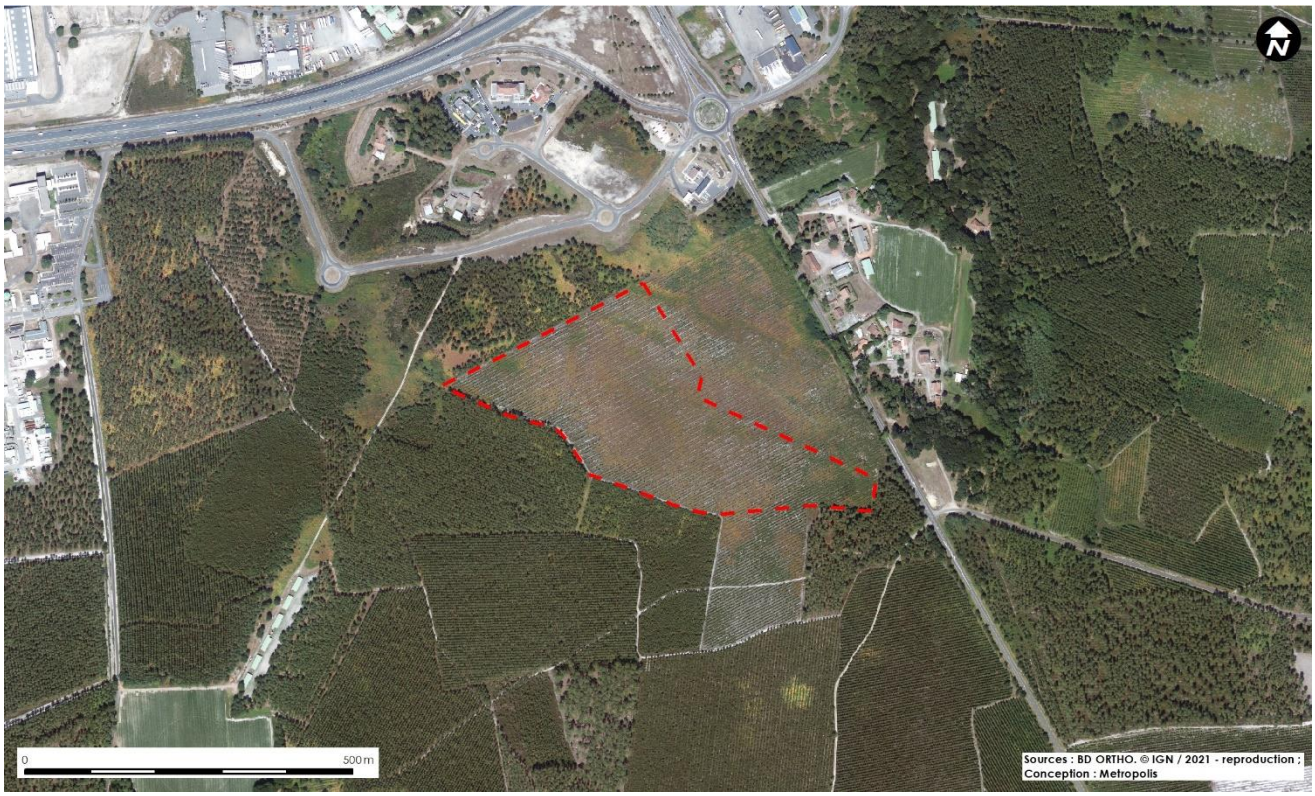
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.5 CASTETS : SECTEUR GAZALIEU (1AUEy)

3.5.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUEy
Superficie globale : environ 99 990m²



Plan de localisation

Le secteur « Gazalieu » se situe au sud de l'agglomération de Castets et de l'axe autoroutier qui contourne la ville, à proximité d'une zone à vocation commerciale (restauration et hôtels) et à l'est du site industriel de la DRT (Dérivés Résiniques et Terpéniques). Il se trouve au sein d'une vaste zone à vocation d'activités en développement, pour lesquels les réseaux, notamment routiers ont été créés, permettant au site d'être desservi par un rond-point.

Il est bordé au nord par une zone UY, et au sud par des boisements.

Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte centrale. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.5.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.5.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUEy est de recevoir des activités artisanales, industrielles, ou d'entrepôts.		
Forme urbaine		L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères notamment. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, bassins, etc.) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	En cas de création de bassins de gestion des eaux pluviales, des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation à leurs abords. En cas de création de bassins de gestion des eaux pluviales, des formes courbes des bassins sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.
Orientations paysagères et environnementales	En lisière de l'opération, un espace naturel entretenu et non arboré ou planté d'une largeur minimale de 12 mètres devra être mis en œuvre afin de garantir un espace tampon de protection au risque incendie. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser la consommation énergétique du site (ex : dispositifs photovoltaïques sur toitures, parking avec ombrières photovoltaïques…).	Les espaces libres publics devront *a minima* être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Les espaces verts et libres de toute construction à créer seront conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers de cet espace

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Le site doit être équipé par : • des équipements permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Au moins 20% des places de stationnement VL doivent être pré-équipées à cet effet. • des aménagements permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (dont les vélos).	Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. En cas de recours à des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour la faune nocturne. Sur les bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont prohibées, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées.	économique (ex : zone de confort thermique / ilot de fraicheur lors de périodes de fortes chaleurs…). La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable
Principes de circulation / voies	L'accès au site se fera directement via la route André Dupuy, par une voie centrale desservant l'ensemble de la zone. Le site doit présenter une organisation interne de la voirie : • qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux ; • qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les	Sauf contrainte technique, les aires de stationnement VL non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées. Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.	

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	nuisances sonores inutiles.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **99 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.	Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zone de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	

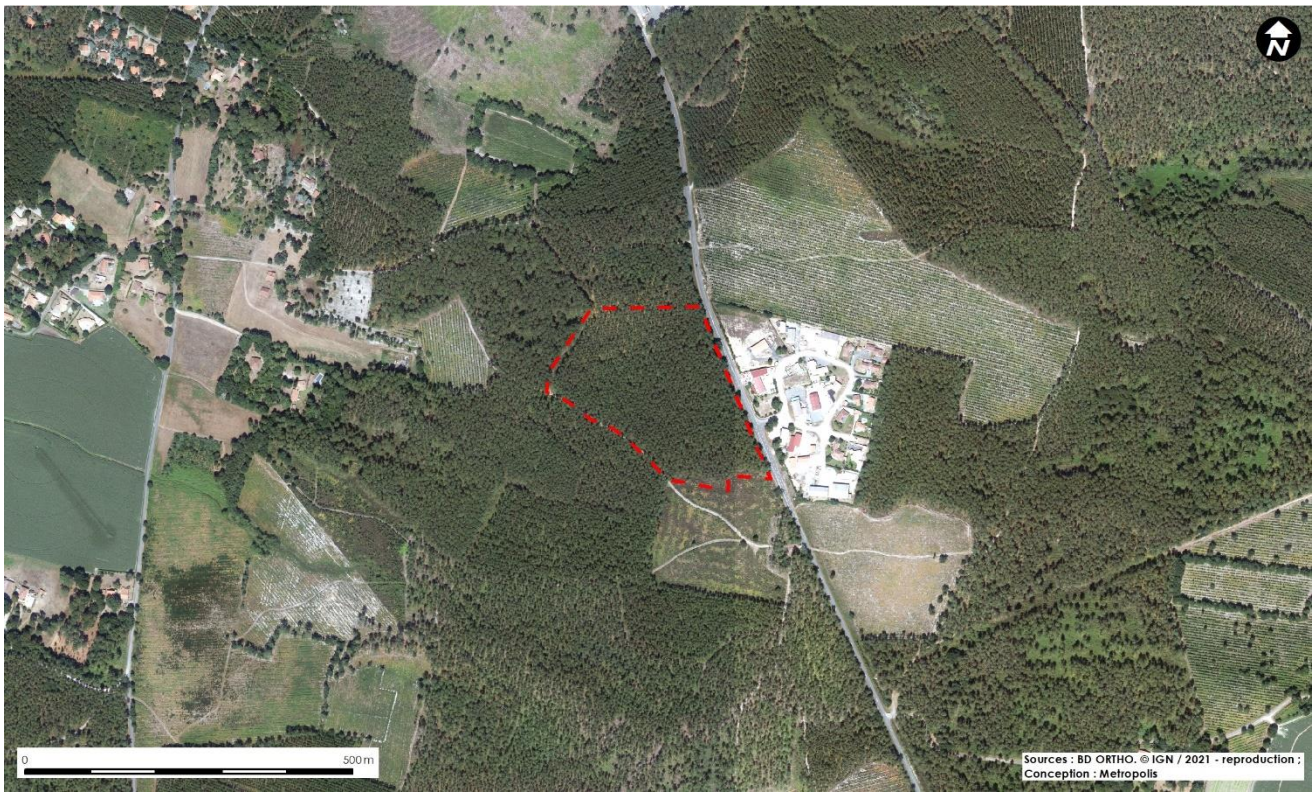
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.6 LEON : ZONE DES AGREOUS 2 (1AUEy)

3.6.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUEy
Superficie globale : environ 58 000 m²



Plan de localisation

Le secteur des « Agréous 2 » s'inscrit dans la continuité de la première zone économique située de l'autre côté de la RD16 (route de Magescq). Située dans un espace forestier, il s'agit de poursuivre l'accueil d'activités économiques mixtes sur cette partie de la commune.

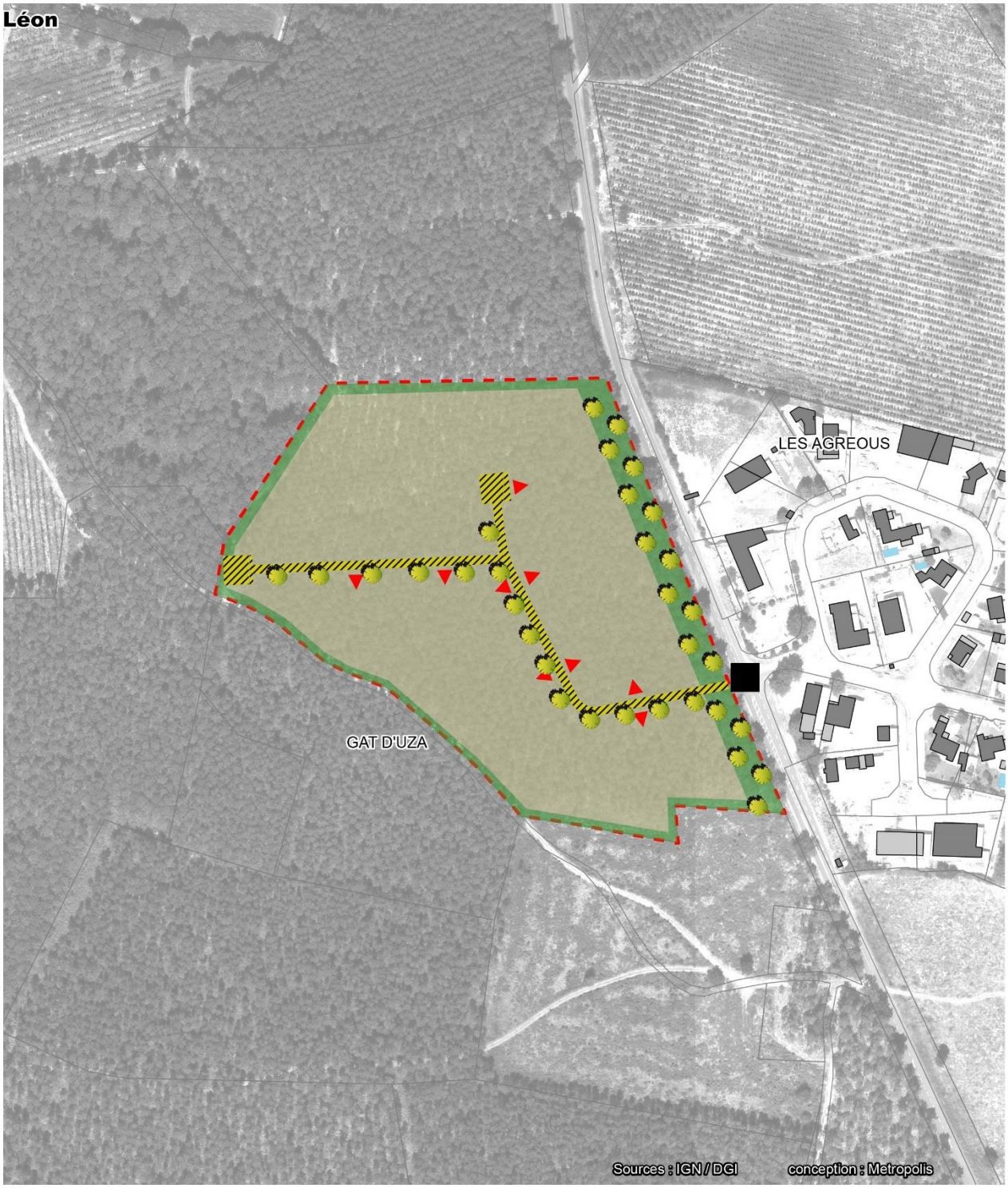
L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte centrale. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site.

Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale. Le site est compris dans le périmètre du site inscrit « Etangs landais Sud ».

Un permis d'aménager existe déjà sur une partie du site. L'enjeu est de garantir le paysagement et la cohérence de l'aménagement d'ensemble du site.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.6.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.6.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUEy est de recevoir des activités principalement artisanales, commerciales, d'industrie ou d'entrepôts.		
Forme urbaine		L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères notamment. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, bassins, etc.) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	En cas de création de bassins de gestion des eaux pluviales, des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation à leurs abords. En cas de création de bassins de gestion des eaux pluviales, des formes courbes des bassins sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.
Orientations paysagères et environnementales	L'implantation des constructions devra respecter la mise en place d'une bande paysagère de 20 mètres de profondeur le long de la route de Magescq. Celle-ci s'appuiera sur les arbres existants, qui devront ainsi être conservés : ils bénéficient d'une identification au titre de l'article L.151-19 CU. En lisière de l'opération, un espace naturel entretenu et non arboré ou planté d'une largeur minimale de 12	Les espaces libres publics devront *a minima* être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Les espaces verts et libres de toute construction à créer seront conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	mètres devra être mis en œuvre afin de garantir un espace tampon de protection au risque incendie. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser la consommation énergétique du site (ex : dispositifs photovoltaïques sur toitures, parking avec ombrières photovoltaïques…). Le site doit être équipé par : • des équipements permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Au moins 20% des places de stationnement VL doivent être pré-équipées à cet effet. • des aménagements permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (dont les vélos).	« Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. En cas de recours à des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour la faune nocturne. Sur les bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont prohibées, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées.	futurs usagers de cet espace économique (ex : zone de confort thermique / ilot de fraicheur lors de périodes de fortes chaleurs…). La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	L'accès au site se fera directement via la route de Magescq, par une voie centrale desservant l'ensemble de la zone. Le site doit présenter une organisation interne de la voirie : • qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux ; • qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.	Temporairement, les systèmes en impasses sont tolérés, afin de permettre une programmation de l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération. Autant que possible, les accès aux lots constructibles devront être mutualisés deux par deux. Sauf contrainte technique, les aires de stationnement VL non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées. Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **50 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U).		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.7 LEVIGNACQ : ZONE D'ACTIVITES BOURG-SUD (1AUEz)

3.7.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUEz
Superficie globale : environ 20 000 m²



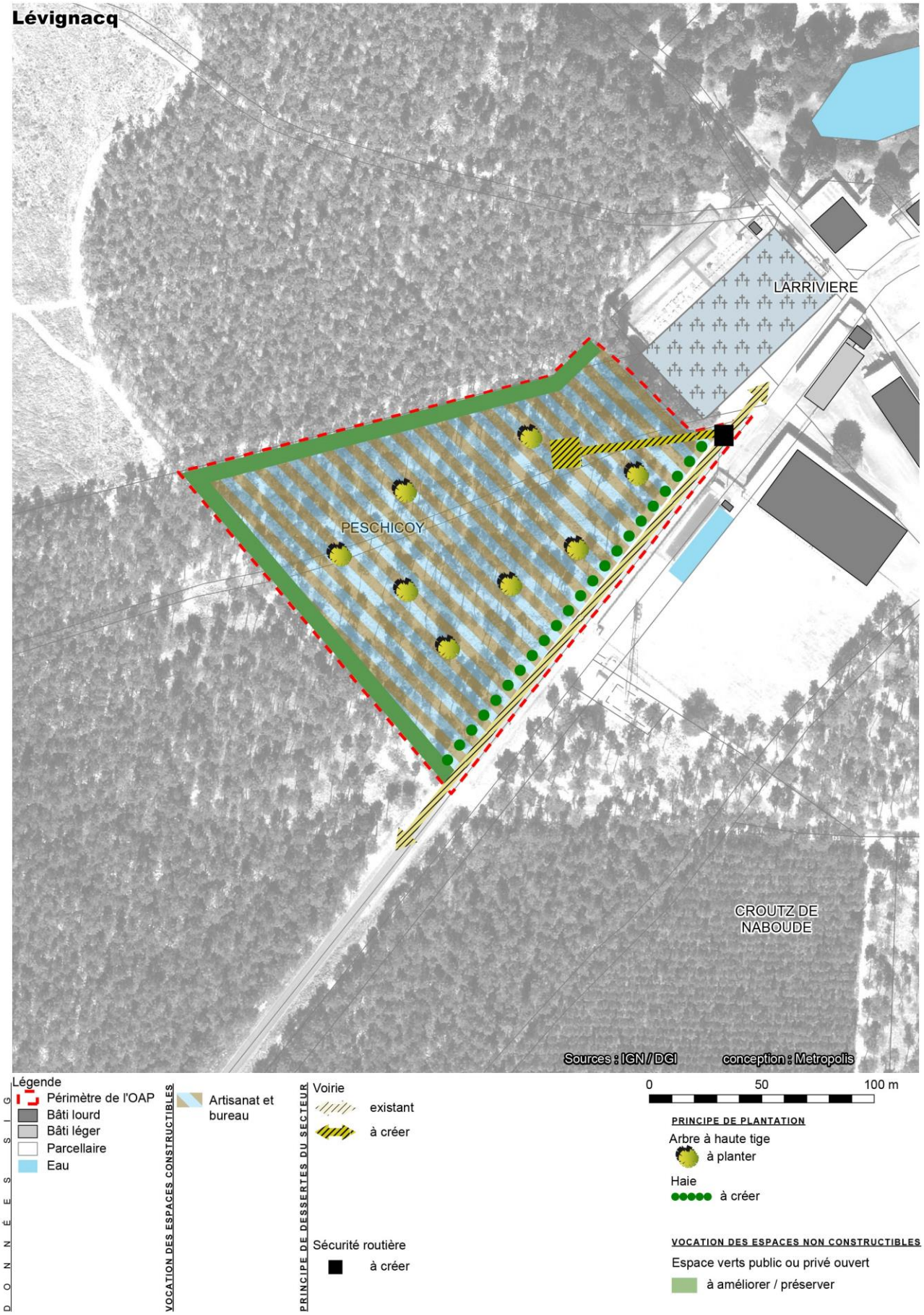
Plan de localisation

Le secteur d'activités de Lévignacq se situe au sud du bourg, en vis-à-vis avec la zone d'activités existantes de scierie. L'objectif est de développer les orientations économiques de la commune par la proposition d'offres alternatives pour les activités de bureaux et d'artisanat, afin de répondre à une demande locale ou de nouvelles filières souhaitant s'implanter en milieu rural.

Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.7.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.7.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUEz est de recevoir des activités principalement de bureaux et artisanales.		
Forme urbaine		L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères, notamment. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention…) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	Des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation des abords du/des bassins de gestion des eaux pluviales. Les formes courbes des bassins de rétention des eaux pluviales sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.
Orientations paysagères et environnementales	L'implantation des constructions devra respecter la mise en place d'une bande paysagère de 20 mètres de profondeur le long de la RD 105. Celle-ci pourra s'appuyer sur les arbres éventuellement préexistants lors de l'ouverture à l'urbanisation du site (pré-verdissement). En lisière de l'opération, un espace naturel entretenu et non arboré ou planté d'une largeur minimale de 12 mètres devra être mis en œuvre afin de garantir un	Les espaces libres publics devront être a *minima* paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Les espaces verts et libres de toute construction à créer seront conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers de cet espace

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	espace tampon de protection au risque incendie. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser la consommation énergétique du site (ex : dispositifs photovoltaïques sur toitures, parking avec ombrières photovoltaïques…). Le site doit être équipé par : • des équipements permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Au moins 20% des places de stationnement VL doivent être pré-équipées à cet effet. • des aménagements permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (dont les vélos).	Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. En cas de recours à des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour la faune nocturne. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. Sur les bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont prohibées, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées.	économique (ex : zone de confort thermique / ilot de fraicheur lors de périodes de fortes chaleurs…). La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable
Principes de circulation / voies	L'accès au site se fera directement via la RD105, nécessitant une sécurisation préalable de l'entrée d'agglomération. Le site doit présenter une organisation interne de la voirie : • qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux ; • qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.	Les systèmes en impasses sont autorisés. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération. Autant que possible, les accès aux lots constructibles devront être mutualisés deux par deux. Sauf contrainte technique, les aires de stationnement VL non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées. Les accès piétonniers et autres accès non carrossables,	

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		devront être perméables, et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **15 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.		

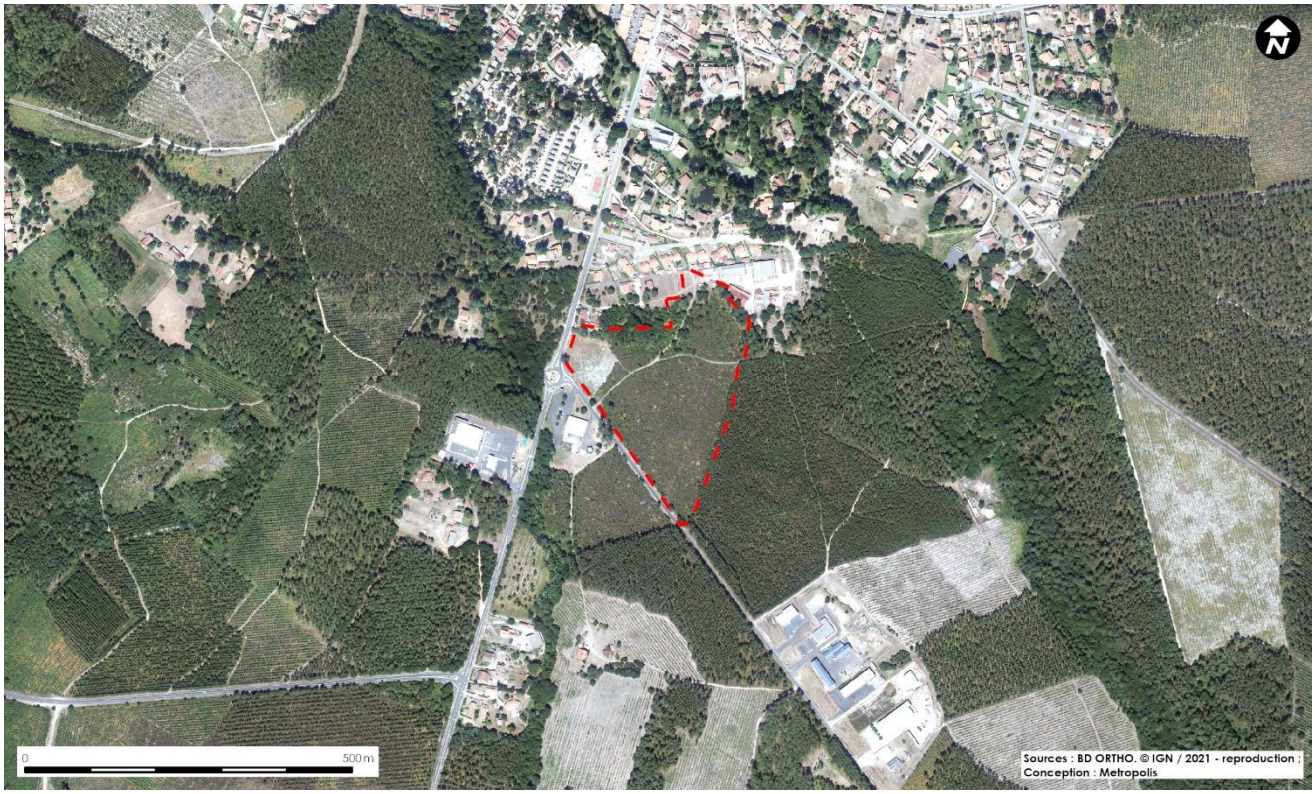
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.8 LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BOURG-SUD (1AUEx)

3.8.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUEx
Superficie globale : environ 61 000 m²



Plan de localisation

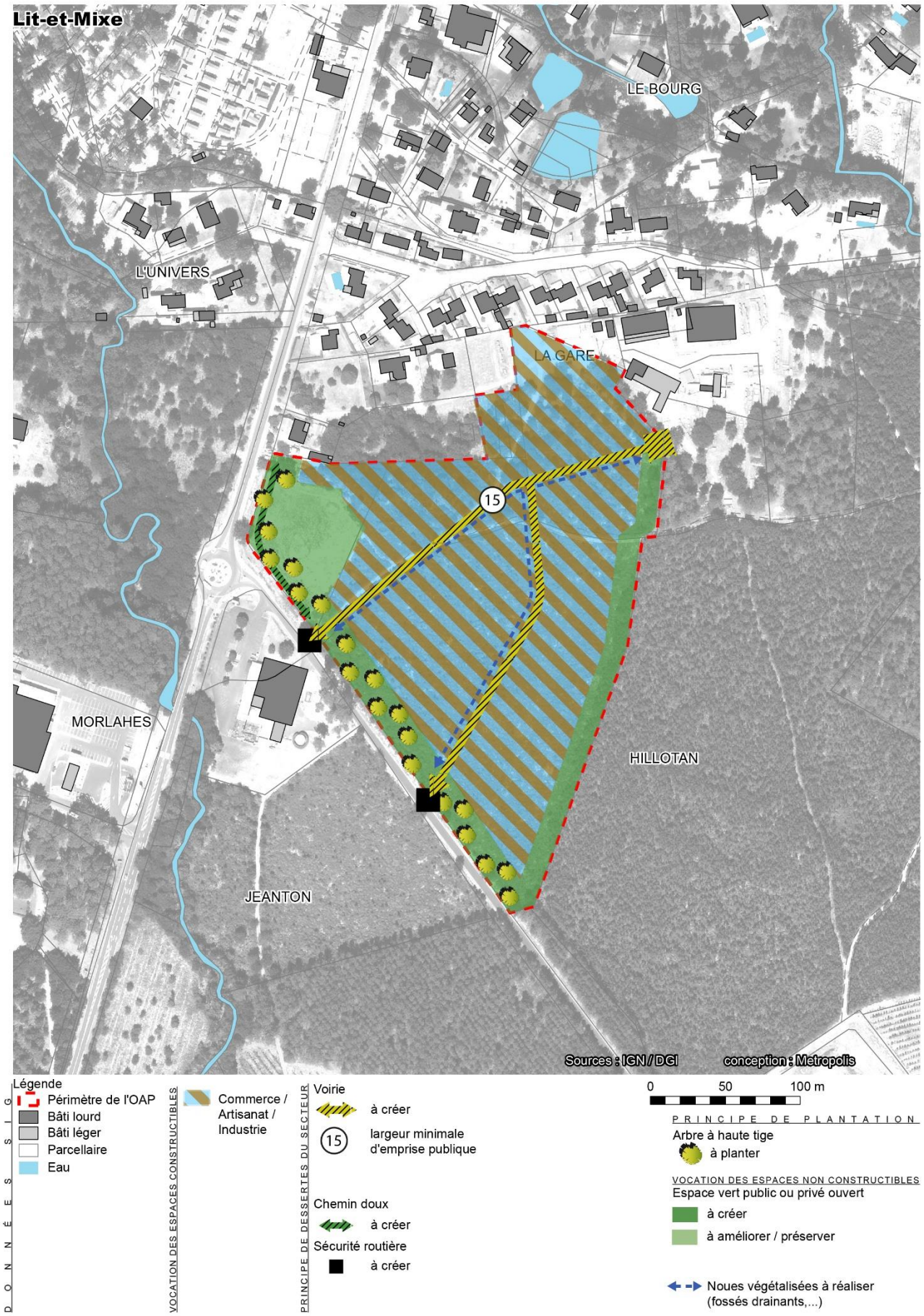
Le secteur d'activités est positionné au sud du bourg de Lit-et-Mixe de manière à réaliser une continuité urbaine entre les limites d'entrée d'agglomération au nord et la première activité commerciale positionnée plus en retrait au sud, via le bâtiment « Gamm Vert ».

L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site.

Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.8.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.8.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUEx est de recevoir des activités principalement artisanales, commerciales, ou d'entrepôts.		
Forme urbaine		L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères notamment. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, bassins, etc.) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	En cas de création de bassins de gestion des eaux pluviales, des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation à leurs abords. En cas de création de bassins de gestion des eaux pluviales, des formes courbes des bassins sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.
Orientations paysagères et environnementales	Les landes atlantiques à Ajoncs et bruyères, favorables à la Fauvette pichou, doivent être conservées et sont strictement inconstructibles. Elles sont identifiées au titre de l'article L.151-23 CU. L'implantation des constructions devra respecter la mise en place d'une bande paysagère de 20 mètres de profondeur le long de la route de Lugadets.	Les espaces libres publics devront a minima être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Les espaces verts et libres de toute construction à créer seront conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers de cet espace économique (ex : zone de confort thermique / ilot de fraicheur lors de

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	En lisière de l'opération, un espace naturel entretenu et non arboré ou planté d'une largeur minimale de 12 mètres devra être mis en œuvre afin de garantir un espace tampon de protection au risque incendie. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser la consommation énergétique du site (ex : dispositifs photovoltaïques sur toitures, parking avec ombrières photovoltaïques…). Le site doit être équipé par : • des équipements permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Au moins 20% des places de stationnement VL doivent être pré-équipées à cet effet. • des aménagements permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (dont les vélos).	caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. En cas de recours à des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour la faune nocturne. Sur les bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont prohibées, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées.	périodes de fortes chaleurs…). La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Afin de favoriser l'expression de la Fauvette pitchou, les landes atlantiques à Ajoncs et bruyères pourront faire l'objet d'une gestion contribuant à éviter la fermeture de l'habitat (gyrobroyage). Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Le chemin doux à créer doit être conçu de façon à éviter les landes atlantiques à ajoncs et bruyères (habitat favorable à la Fauvette pitchou). L'accès au site se fera directement via la route	Temporairement, au fur et à mesure de la réalisation des opérations par tranche, les systèmes en impasses sont tolérés. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des	

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	de Lugadets, par des voies créant un maillage de la zone. Le site doit présenter une organisation interne de la voirie : • qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux ; • qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.	véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération. Autant que possible, les accès aux lots constructibles devront être mutualisés deux par deux. Sauf contrainte technique, les aires de stationnement VL non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées. Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **55 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

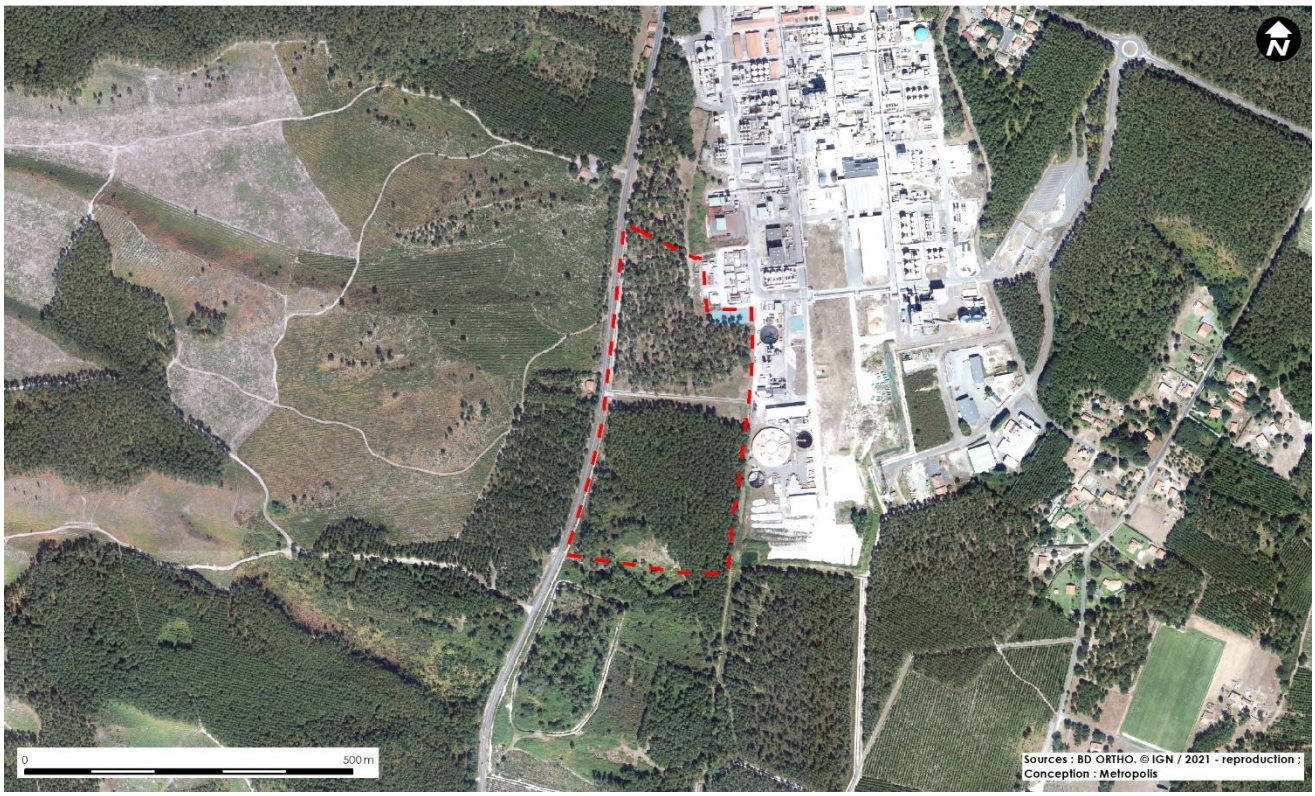
	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.9 VIELLE SAINT-GIRONS : SECTEUR SUD DRT (1AUEy)

3.9.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUEy
Superficie globale : environ 94 000 m²



Plan de localisation

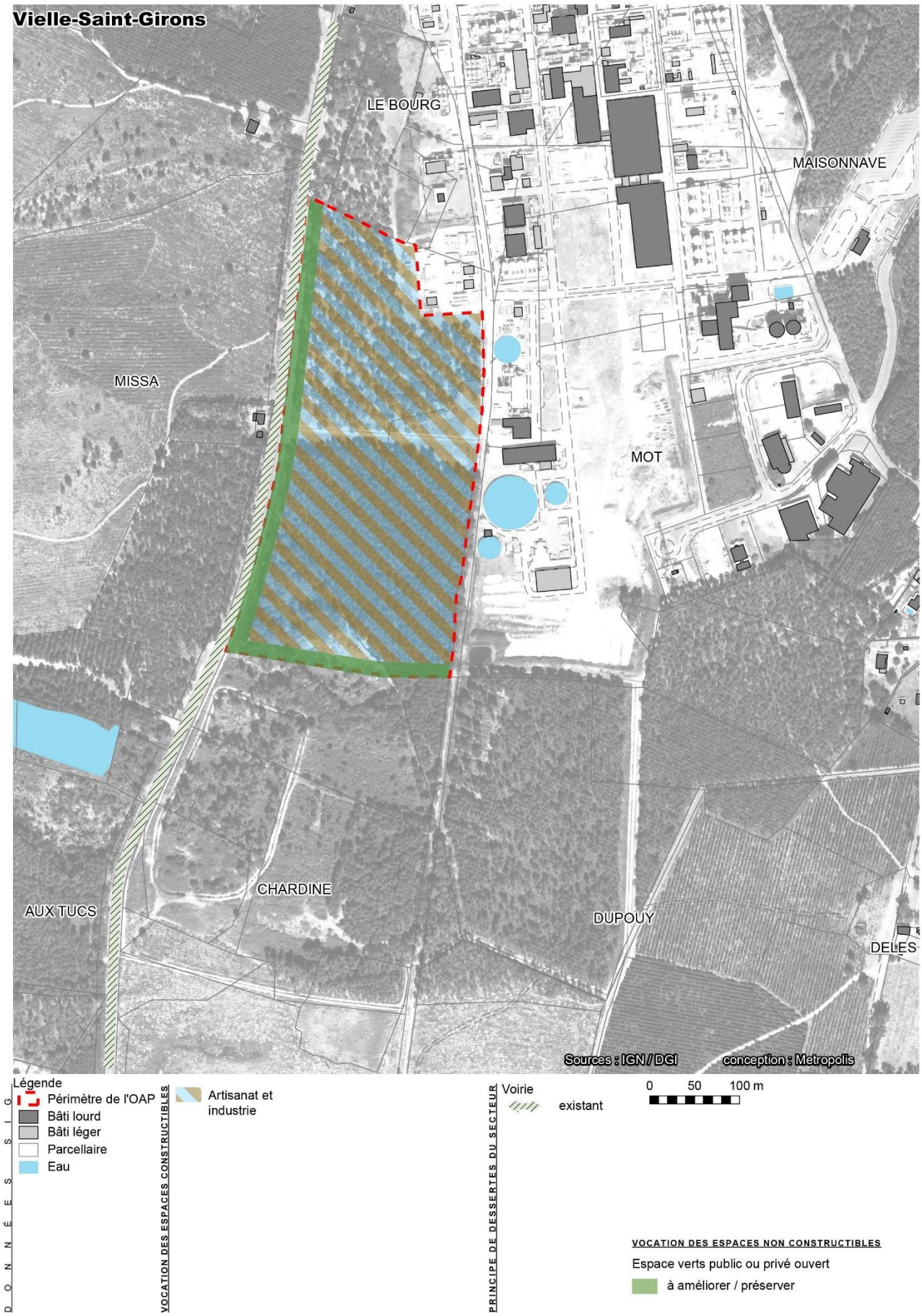
Le secteur « sud - DRT » s'inscrit en continuité des activités industrielles de l'entreprise. Il s'agit au travers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal assuré des potentialités de développement tout en tenant compte des contraintes règlementaires importantes qui encadre l'activité existante (site SEVESO).

Dans ce cadre, il ne s'agit pas de surajouter des contraintes règlementaires via le PLUi, mais assurer des principes simples d'insertion du site dans son contexte naturel.

Le site est compris dans le périmètre du site inscrit « Etangs Landais Sud ». Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.9.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.9.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUEy est de recevoir des activités industrielles ou d'entrepôts.		
Forme urbaine		L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères notamment. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, bassins, etc.) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	En cas de création de bassins de gestion des eaux pluviales, des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation à leurs abords. En cas de création de bassins de gestion des eaux pluviales, des formes courbes des bassins sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.
Orientations paysagères et environnementales	L'implantation des constructions devra respecter la mise en place d'une bande paysagère de 10 mètres de profondeur le long de la RD652 (route des Lacs). Cette bande paysagère devra être végétalisée et plantée d'arbres et d'arbustes (en pleine terre) afin de créer un filtre naturel entre la route des Lacs et la zone économique. En lisière de l'opération, un espace naturel entretenu et non arboré ou planté d'une largeur minimale de 12 mètres devra être mis en œuvre afin de garantir un	Les espaces libres publics devront être paysagés a *minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Les espaces verts et libres de toute construction à créer seront conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers de cet espace

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	espace tampon de protection au risque incendie. Les espaces libres publics devront être végétalisés.	Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. En cas de recours à des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour la faune nocturne. Sur les bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont prohibées, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées.	économique (ex : zone de confort thermique / ilot de fraicheur lors de périodes de fortes chaleurs…). La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « débordement de nappe » et « inondation de cave »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			constructives associées le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Le site doit présenter une organisation interne de la voirie : • qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux ; • qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.	Sauf contrainte technique, les aires de stationnement VL non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées. Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.		

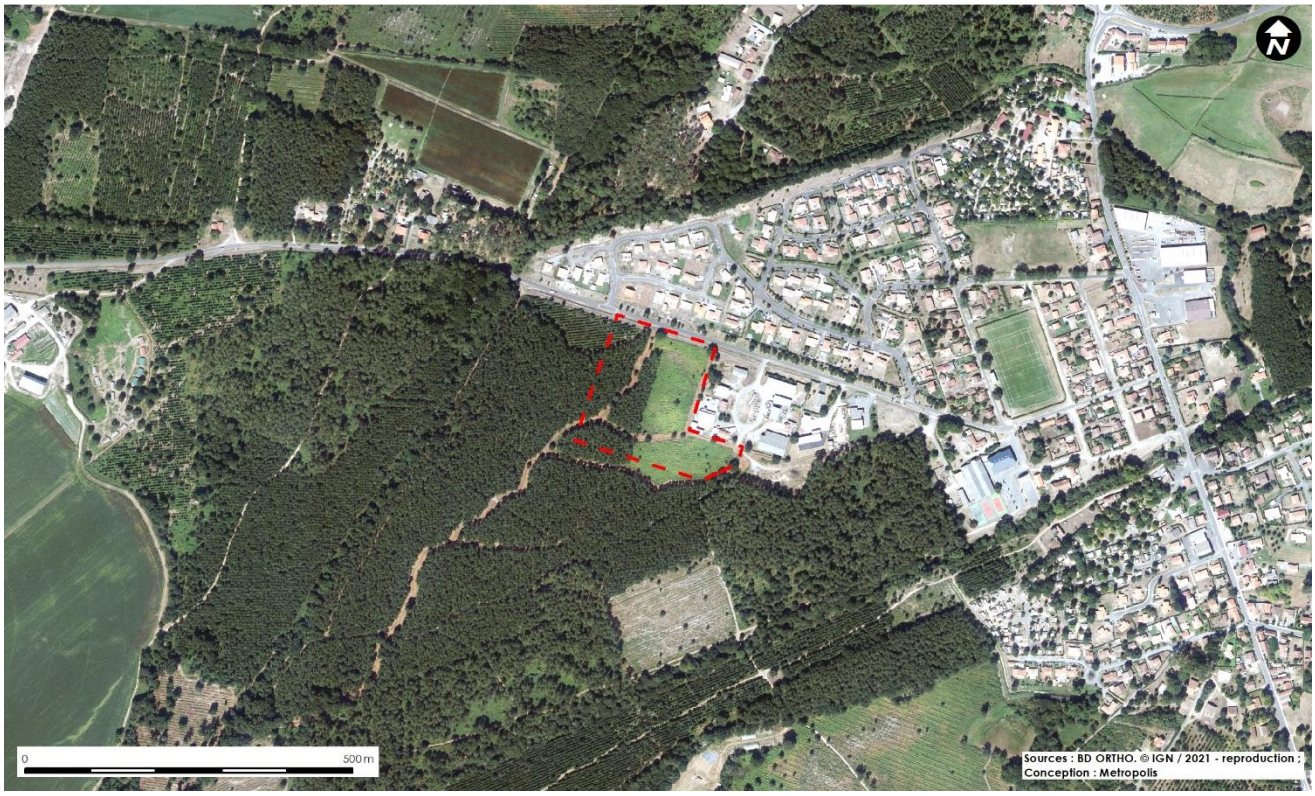
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.10 SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR D'ACTIVITES DE DARDAS (1AUEZ)

3.10.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUEz
Superficie globale : environ 34 000 m²



Plan de localisation

Le secteur d'activités de « Dardas » se situe dans la continuité de la précédente zone d'activités économiques, en périphérie Ouest de l'agglomération de Saint-Julien en Born. Ce secteur se situe donc à l'interface entre une zone d'activités existante et un espace forestier.

La présence d'une zone résidentielle de l'autre côté de la Route du Sable Blanc nécessite une attention particulière quant à la qualité d'intégration de la zone d'activités dans ce contexte.

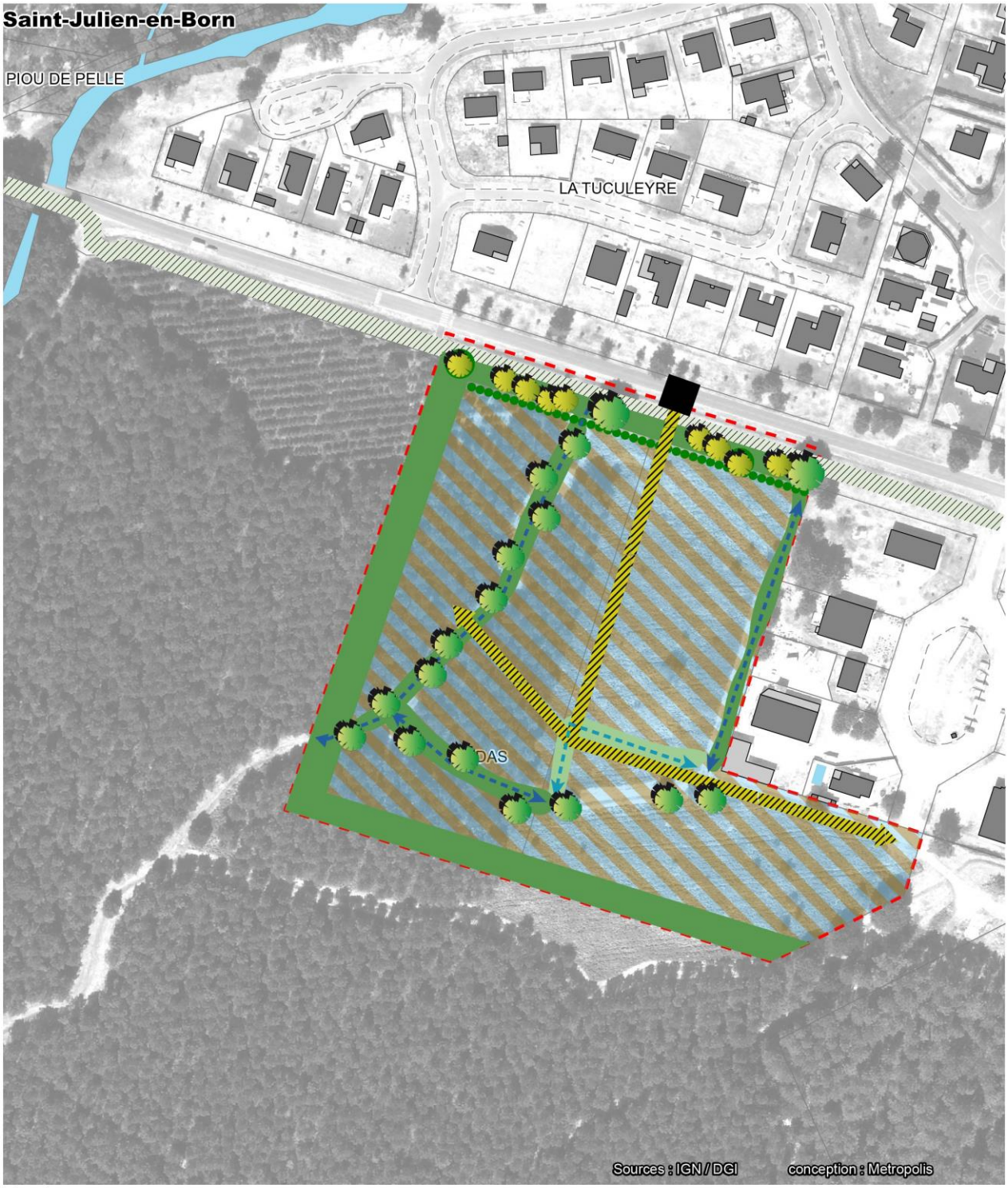
Par ailleurs, les aménagements de la zone devront intégrer des éléments de qualité pour le cadre de vie locale, aussi bien la piste cyclable que quelques beaux arbres qui marquent la périphérie du site.

Un permis d'aménager existe déjà sur une partie du site. L'enjeu est de garantir le paysagement et la cohérence de l'aménagement d'ensemble du site.

Le site est inscrit au sein de site inscrit « Etangs Landais Sud ». Le site est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.10.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

3.10.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUEz est de recevoir des activités artisanales, ou de bureaux.		
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères notamment. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, bassins, etc.) doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	En cas de création de bassins de gestion des eaux pluviales, des plantations d'arbres et arbustes pourront être plantés en complément de la végétalisation à leurs abords. En cas de création de bassins de gestion des eaux pluviales, des formes courbes des bassins sont à privilégier, avec des pentes douces et quelques paliers.
Orientations paysagères et environnementales	L'aménagement du site doit tenir compte de la présence des fossés existants. Ils doivent être préservés en priorité. En cas de destruction partielle, la continuité doit être obligatoirement restaurée. Hors aménagements liés à la création des voiries, la restauration de cette continuité devra être associée à la recréation sur site d'un fossé à ciel ouvert, sur un linéaire équivalent à celui supprimé. La création des voiries ne doit pas générer de rupture de continuité écologique et hydraulique (transparence des ouvrages). L'implantation des constructions devra respecter	Les espaces libres publics devront être paysagés *a minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Les espaces verts et libres de toute construction à créer seront conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers de cet espace économique (ex : zone de confort thermique / ilot

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	la mise en place d'une bande paysagère de 20 mètres de profondeur le long de la route des Sables. Cette bande paysagère devra être végétalisée et plantée d'arbres et d'arbustes (en pleine terre) afin de créer un filtre naturel entre la route des Sables et la zone économique. Le paysagement de cette bande tampon pourra s'appuyer sur la présence des arbres préexistants situés le long de la piste cyclable. Les chênes situés en limite de l'emprise publique (le long de la piste cyclable) doivent être préservés : ils sont identifiés au titre de l'article L.151-19 CU. En lisière de l'opération, un espace naturel entretenu et non arboré ou planté d'une largeur minimale de 12 mètres devra être mis en œuvre afin de garantir un espace tampon de protection au risque incendie. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés.	Botanique National Sud Atlantique. Afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues : • des éclairages nocturnes orientés vers le bas ; • des dispositifs de couleur jaune ambrée ; • des éclairages non permanents. Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. En cas de recours à des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour la faune nocturne. Sur les bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont prohibées, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées.	de fraicheur lors de périodes de fortes chaleurs…). La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Le site est concerné par l'aléa remontée de nappes (aléa « débordement de nappe »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe et de prendre les mesures constructives associées le cas échéant.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies		Autant que possible, les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées. Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables. Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zone de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de **10 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS. Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.		

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

4 ANNEXE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 040-244000857-20260921-DEL2026086-DE

4.1 COUPES DE VOIRIE

Principes d'emprises publiques à créer en fonction des largeurs disponibles :

