



Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes Côte
Landes Nature

NOTICE DE PRESENTATION

PLUi approuvé par délibération du conseil
communautaire en date du 30 juin 2025

Modification simplifiée n°2 approuvé par
délibération du conseil communautaire en
date du 21 septembre 2026

Envoyé en préfecture le 22/09/2026

Reçu en préfecture le 22/09/2026

Publié le 22/09/2026

ID : 040-244000857-20260921-DEL2026085-DE





SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1- RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	2
2- LEVEE DE LA SERVITUDE DE PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET GLOBAL L 151-41 CU	3
3- MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT ET DE L'OAP « CHATEAU DENTOMAS » A LEVIGNACQ	5

1- Recours à la procédure de modification simplifiée

1.1 Objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi Côte Landes Nature

Le conseil communautaire a approuvé le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature par délibération du 30 juin 2025.

Par arrêté du Président du 25 novembre 2025, la Communauté de communes Côte Landes Nature a prescrit l'engagement d'une procédure de modification simplifiée n° 2 avec pour objet :

- de lever la servitude de périmètre d'attente de projet global (PAPAG) au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme sur la zone 1AUT dite du Château Dentomas à Lévignacq,
- de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite du « Château Dentomas » à Lévignacq, le règlement écrit et le règlement graphique pour permettre la réalisation de ce projet.

1.2 Justification du choix de la procédure de modification simplifiée

La procédure dont il est question ici ne relève pas du champs d'application de la révision, aucun des points listés à l'article L153- 31 n'étant concerné par la portée de l'évolution du PLUi envisagée :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

A la lecture de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, la procédure en question ne relève pas non plus du champs d'application de la modification de droit commun :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Par conséquent, en vertu de l'article L.151-45 du Code de l'Urbanisme et au regard des objets pré-cités, la procédure de modification simplifiée est justifiée.

2- Levée de la servitude de périmètre d'attente d'un projet global L 151-41 CU

2.1 Présentation du projet global

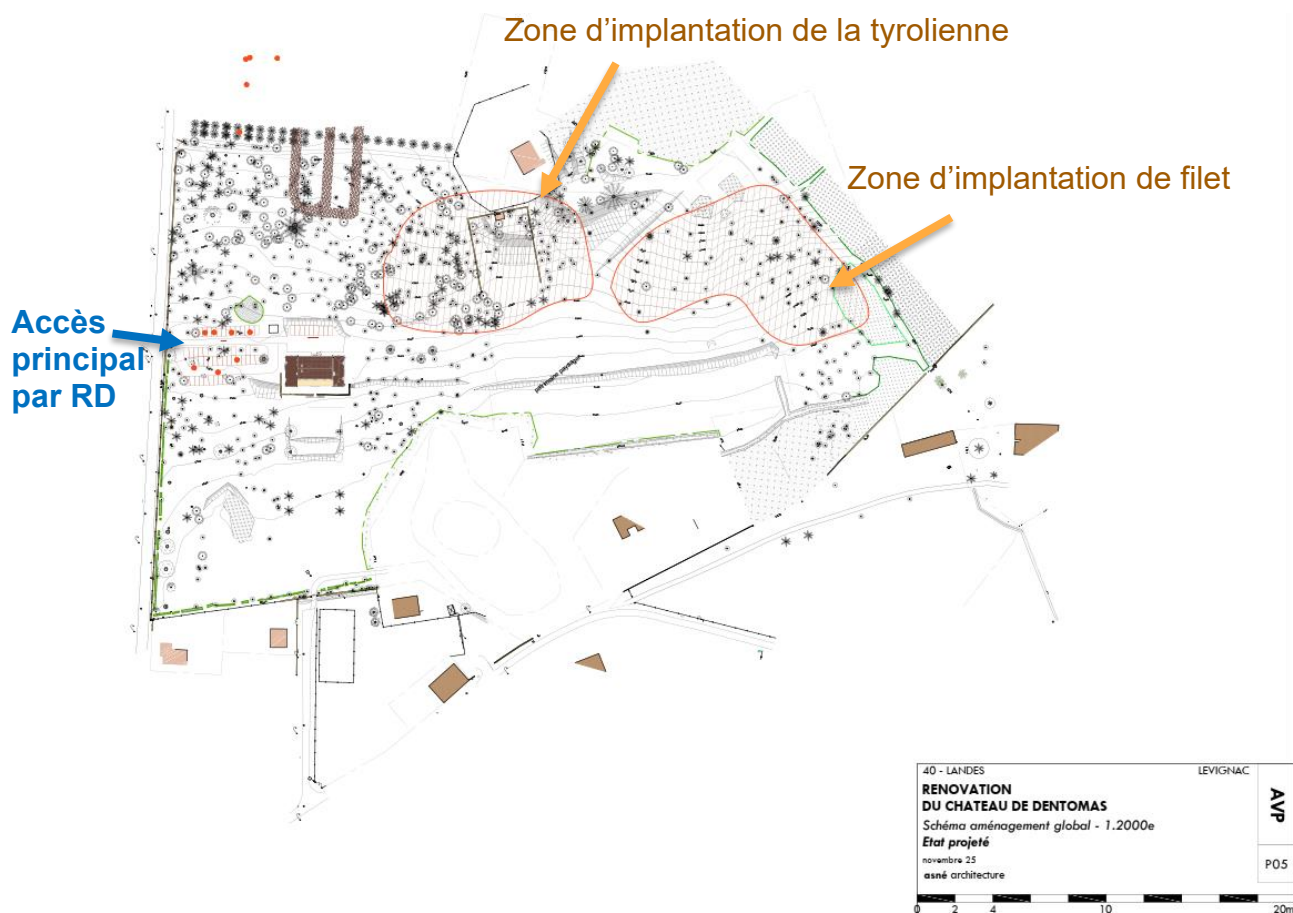
Le site du château Dentomas appartient à la Communauté de communes Côte Landes Nature. Suite à une procédure d'appel à concurrence, un prestataire a été retenu par la Communauté de communes pour développer une activité de loisirs et de tourisme sur le site du château en cohérence avec sa politique touristique afin de proposer une nouvelle activité en commune rétro-littorale.

Le projet retenu a pour vocation de mettre en place un « parcours-jeux éducatif » au travers du parc permettant à chaque visiteurs de réaliser une quête via un parcours démarrant de la zone de parking et se terminant dans le château. Ce projet a pour ambition d'être peu impactant sur le milieu et de limiter au maximum son impact sur la nature.

Cette activité s'adresse en premier lieu à un public familial qui sera plongé au sein d'un scénario original et immersif ponctué de jeux et de dispositifs pédago-ludiques orientés vers les low-techs (technologies douces) favorisant la sensibilisation aux enjeux écologiques au travers d'un scénario original.

Dans un second temps une activité d'Escape Game au sein du château pourra être ajoutée à l'offre afin d'augmenter la période d'ouverture au public.

Schéma d'aménagement global





Au regard du projet global présenté, le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) inscrit au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme est donc levé.

Le règlement graphique est donc modifié en conséquence

Extrait du zonage AVANT



Légende

Type de zone

1AUH+;
1AUH+; 1AUHb;
1AUHm; 1AUHs

1AUT

1AUEx; 1AUEy;

1AUEz

2AUH

A

Ne

Ap

N

Np

UE

UK; UKc

UY

UB; UBa; UBs;
UBh ; UBl

Prescriptions

Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°

Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - boisement

Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - petit patrimoine

Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - petit patrimoine

Emplacement réservé

Espace boisé classé

Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée

Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti

Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine paysager

Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - Habitats d'intérêt communautaire

Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - Zone humide

Secteur d'OAP

Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global

Aléa Fort incendie de forêt

Interface entre la zone d'aléa fort incendie de forêt et les zones urbaines

Extrait du zonage APRES



3- Modification du règlement écrit et de l'OAP « Château Dentomas » à Lévignacq

3.1 Pièce 6.1 Règlement écrit

Au regard du projet d'aménagement global présenté précédemment, le règlement écrit est modifié pour interdire les hôtels, les hébergements touristiques et les habitations légères de loisirs (HLL) puisqu'il s'agit finalement d'un projet touristique de loisirs, le règlement écrit est donc modifié en cohérence avec la nature du projet et des aménagements projetés.

Pages	AVANT	APRES	Justification
Zone 1AUT			
<u>160</u>	Hôtels Autorisé	Hôtels Autorisé <u>sous condition</u> <u>La destination « hôtel » est seulement autorisée en zone 1AUT de Linxe correspondant à l'OAP « Milhomes ».</u>	Le PLUI comporte 2 zones 1AUT, une à Lévignacq et une sur Linxe. Au regard de la nature du projet retenu qui ne prévoit pas d'hébergements touristiques toutes les destinations concernées sont interdites en zone 1AUT du Château. Le tableau des destinations et la règle d'emprise au sol sont donc modifiés en ce sens.
<u>160</u>	Autres hébergements touristiques Autorisé	Autres hébergements touristiques Autorisé <u>sous condition</u> <u>La destination « hébergements touristiques » est seulement autorisée en zone 1AUT de Linxe correspondant à l'OAP « Milhomes ».</u>	
<u>161</u>	Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs Autorisé sous conditions En zone 1AUT , l'installation de HLL et de RML est autorisée sans toutefois dépasser un ratio de 15 hébergements par hectare.	Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs Autorisé sous conditions ~~En zone 1AUT~~ L'installation de HLL et de RML est autorisée <u>seulement en zone 1AUT de Linxe correspondant à l'OAP « Milhomes »</u> sans toutefois dépasser un ratio de 15 hébergements par hectare.	
<u>165</u>	<u>11.2.1.4 Emprise au sol des constructions</u> L'emprise au sol maximale des constructions sera de 20%. En zone 1AUT, l'implantation de HLL ou de RML ne pourra excéder un ratio de 15 hébergements par hectare.	<u>11.2.1.4 Emprise au sol des constructions</u> L'emprise au sol maximale des constructions sera de 20%. En zone 1AUT <u>correspondant à l'OAP de « Milhomes » à Linxe</u> , l'implantation de HLL ou de RML ne pourra excéder un ratio de 15 hébergements par hectare.	
<u>169</u>	<u>11.2.4 STATIONNEMENT</u> Toute création d'aire de stationnement doit respecter les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement décrites dans les dispositions générales du présent règlement et doivent être respectées. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.	<u>11.2.4 STATIONNEMENT</u> Toute création d'aire de stationnement doit respecter les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement décrites dans les dispositions générales du présent règlement et doivent être respectées. Les <u>nombre</u> de places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre <u>aux besoins de l'opération des constructions</u> et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.	La règle de stationnement est modifiée afin de pouvoir dimensionner le stationnement aux besoins de l'opération. Ce besoin sera justifié dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme à venir.

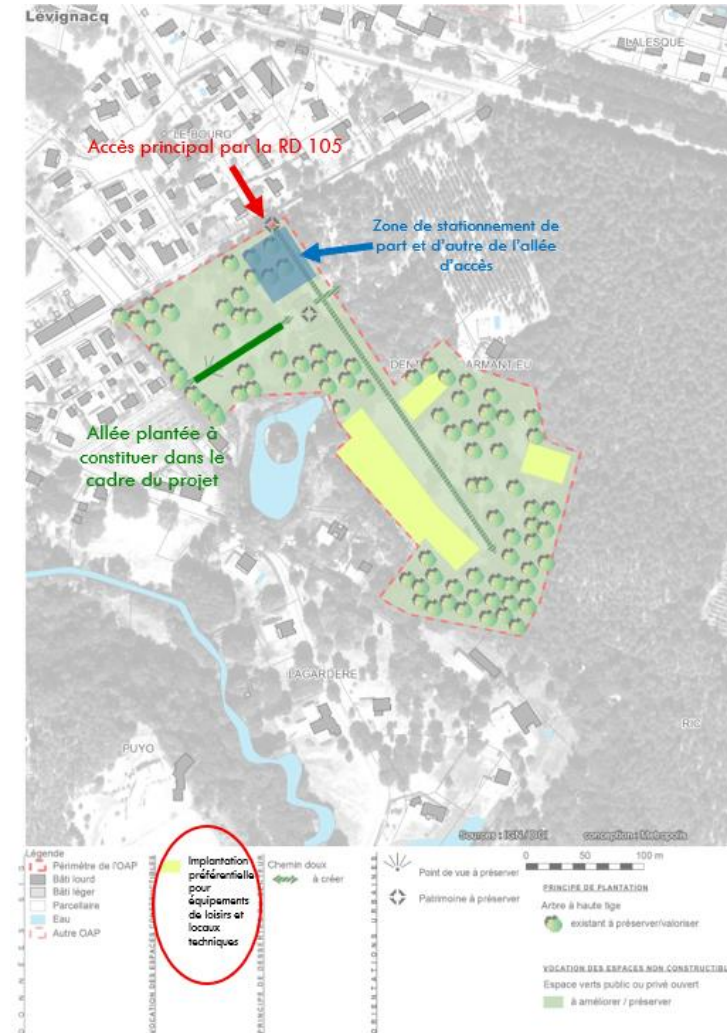
3.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du « Château » à Lévignacq

Le schéma d'orientation et d'aménagement de l'OAP du Château est modifié afin d'être mis en cohérence avec le Projet d'Aménagement global présenté au chapitre 2.

Extrait de l'OAP avant modification



Extrait de l'OAP après modification





- **Suppression de la référence au périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)**

L'OAP du Château fait référence à la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global inscrite au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme. La présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi a spécifiquement pour objet la suppression de cette servitude. L'OAP est donc modifiée en vue de supprimer le chapitre spécifique à ce sujet.

Extrait de la modification opérée au sein de l'OAP du Château

Positionné le long de la RD105, en entrée de bourg de Légnacq, 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 ~~et éventuellement d'hébergement touristique~~ doivent donc s'inscrire dans le paysage du parc en respectant des retraits pour éviter des contiguïtés malheureuses.

~~Il est précisé que ce secteur fait l'objet d'une servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :~~

~~« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : (...)~~

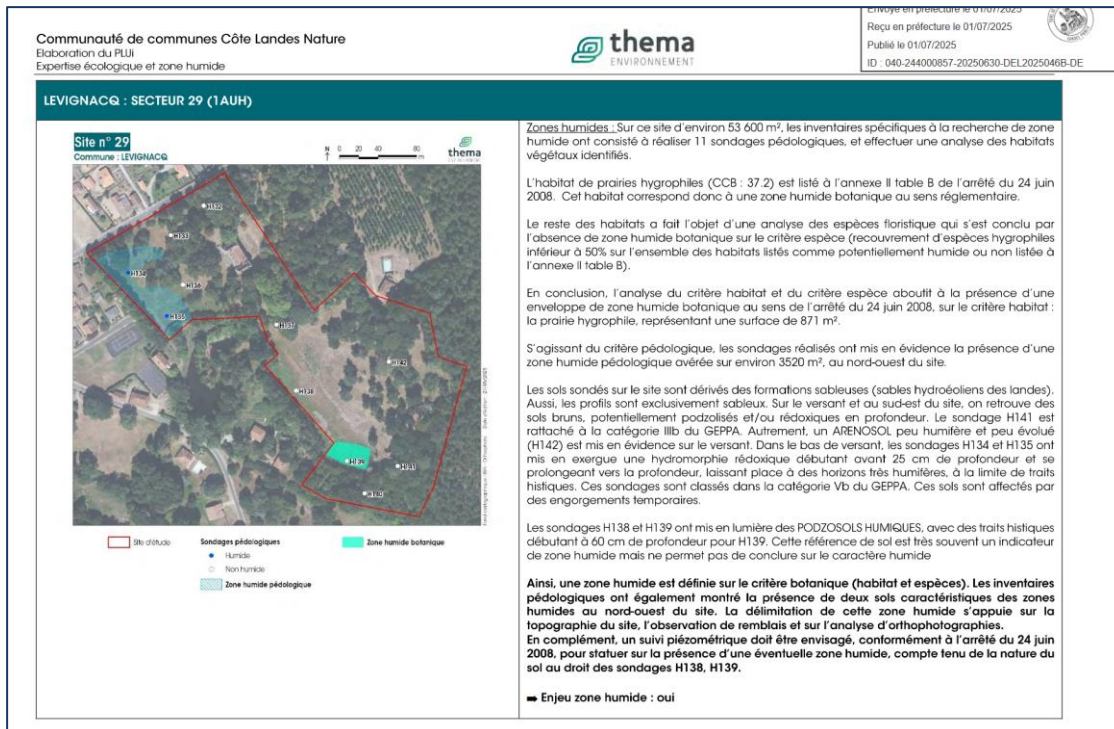
~~5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».~~

- **Ajout d'un accès et d'une zone de stationnement**

Le projet d'aménagement global présenté en partie 2 prévoit un accès principal au site par le portail existant situé le long de la RD 105 avec une zone de stationnement identifiée de part et d'autre de l'allée.

Cette zone de stationnement évite la zone humide identifiée lors de l'élaboration du PLUi plus au sud. Elle est donc sans impact sur le milieu sensible à enjeux relevé dans l'évaluation environnementale du PLUi.

Extrait des investigations zones humides menées au printemps 2023 dans le cadre de l'élaboration du PLUi et ayant conduit à la mise en œuvre d'une servitude de protection de la zone humide pédologique et botanique au titre de l'article L 151-23 dans le PLUi approuvé en vigueur.



• **Suppression des références aux hébergements touristiques dans le parc**

Le projet ne prévoit plus d'hébergements touristiques dans le parc du château, aussi les zones préférentielles d'implantation sont conservées pour permettre d'accueillir si cela est nécessaire à plus long terme des équipements de loisirs selon la même règle d'emprise au sol qu'initialement. La légende est donc simplement modifiée.

Aussi les principes et programme d'aménagement sont modifiés pour tenir compte de cette évolution en supprimant toute référence à la destination « hébergements touristiques » remplacée par la notion d'équipements de loisirs.

Extrait de la modification opérée au sein de l'OAP

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 loisir et éventuellement d'hébergements touristiques.		
Forme urbaine	Les constructions à destination d'hébergement touristique 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 des modules d'hébergements équipements de loisirs pour ne pas interférer avec le château et éviter toute atteinte aux arbres remarquables présents.	



Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes Côte
Landes Nature

CAS PAR CAS AD HOC / 6 : AUTO-EVALUATION

PLUi approuvé par délibération du conseil
communautaire en date du 30 juin 2025

Modification simplifiée n°2 approuvée par
délibération du conseil communautaire en
date du 21 septembre 2026

Envoyé en préfecture le 22/09/2026

Reçu en préfecture le 22/09/2026

Publié le 22/09/2026

ID : 040-244000857-20260921-DEL2026085-DE





SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE AUTO EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DECISION MRAE NON SOUMISSION	1
4- PREAMBULE	3
5- RAPPEL DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE REALISEE SUR LA ZONE 1AUT	4
6- AUTO-EVALUATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLUi COTE LANDES NATURE	10

Envoyé en préfecture le 22/09/2026

Reçu en préfecture le 22/09/2026

Publié le 22/09/2026

ID : 040-244000857-20260921-DEL2026085-DE

2



4- Préambule

1.3 Cadre Règlementaire

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles.

Ce décret crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'Autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ».

Le cas par cas « ad hoc » a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

La demande d'examen au cas par cas se fait par l'intermédiaire d'un formulaire spécifique comprenant une description du document transmis et des informations sur ses caractéristiques environnementales.

L'objectif est, pour la personne publique responsable de la procédure, d'établir, par le biais d'une auto-évaluation, que le projet d'élaboration ou d'évolution du document d'urbanisme concerné n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le présent document correspond à la rubrique 6 du formulaire : il doit identifier les effets potentiels de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUI en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné et, le cas échéant, expliquer en quoi elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

1.4 Notion d'effet notable probable sur l'environnement

Les articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, ainsi que le formulaire associé, visent à transposer en droit français la directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001. Celle-ci encadre l'évaluation des incidences environnementales de certains plans et programmes.

Cette directive impose d'examiner les effets notables probables sur l'environnement, notamment sur : la biodiversité, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le climat, les biens matériels et le patrimoine culturel (y compris architectural et archéologique), les paysages, ainsi que les interactions entre ces différents éléments.

L'évaluation environnementale doit couvrir tous les types d'effets : directs ou indirects, cumulatifs, synergiques, à court, moyen ou long terme, permanents ou temporaires, qu'ils soient positifs ou négatifs.

Le principe de précaution, fondamental dans la politique environnementale de l'Union européenne, guide l'interprétation de cette directive. Un plan ou programme est considéré comme susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement dès lors qu'il présente un risque de transformation substantielle ou irréversible de certains facteurs environnementaux (faune, flore, sol, eau, etc.), et ce indépendamment de son ampleur.

L'évaluation environnementale doit être engagée dès qu'il existe une probabilité ou un risque d'impact notable. Pour rappel, selon la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne, ce risque est retenu dès qu'il ne peut être exclu, sur la base d'éléments objectifs, que le projet, plan ou programme puisse avoir de telles conséquences (CJUE, 31 mai 2018, Commission/Pologne, C-526/16).*

1.5 Objet de la modification simplifiée n°2 du PLUI Côte Landes Nature

Par arrêté du Président du 25 novembre 2025, la Communauté de Communes Côte Landes Nature a prescrit l'engagement d'une procédure de modification simplifiée n° 2 avec pour objet :

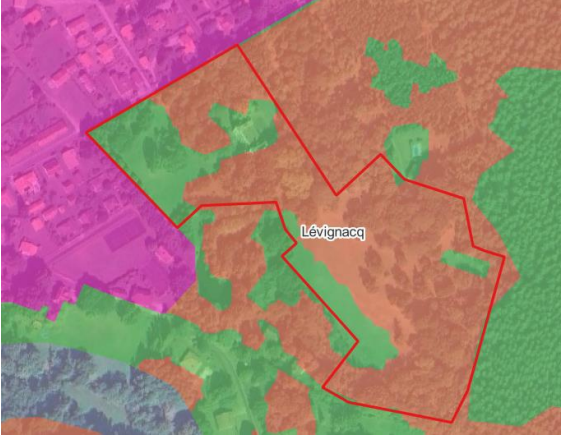
- de lever la servitude de périmètre d'attente de projet global (PAPAG) au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme sur la zone 1AUT dite du Château Dentomas à Lévignacq,
- de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite du « Château Dentomas » à Lévignacq, le règlement écrit et le règlement graphique pour permettre la réalisation de ce projet.

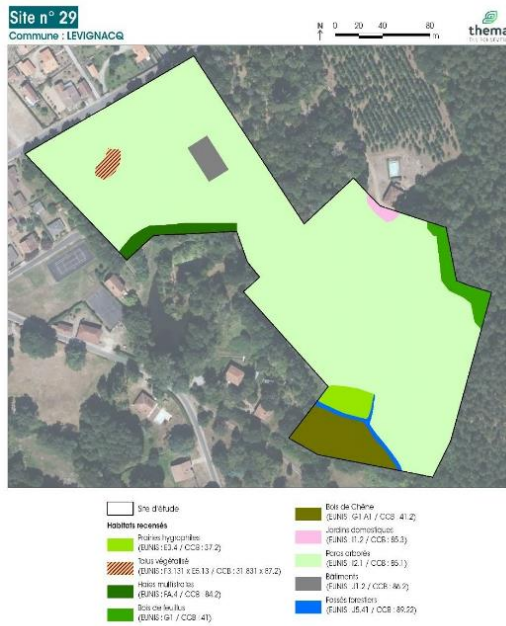
Cette zone a fait l'objet d'une évaluation environnementale récente dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte landes Nature approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 30 juin 2025.

Des investigations de terrains faune/ flore et zones humides ont été réalisées dans ce cadre au printemps 2023. Les modifications opérées par la présente procédure sont très limitées dans la mesure où la possibilité d'autoriser des hébergements touristiques est dorénavant supprimée. Ces études sont donc remobilisées dans le cadre de la présente auto-évaluation.

5- Rappel de l'évaluation environnementale réalisée sur la zone 1AUT

LEVIGNACQ : SECTEUR DU CHATEAU	
Périmètre	
	
Zonage et vocation proposés pour le PLU	
1AUT	
Volet « Eau »	
Proximité d'un cours d'eau : Non	
Type d'assainissement : collectif	
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui	
	Tampon de 200 m Tampon de 300 m

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études THEMA Environnement sur l'emprise investiguée	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site est localisé dans l'emprise du réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés », en mélange avec un réservoir de biodiversité de la sous-trame « boisements de feuillus et mixtes »  Reservoir Boisements Coniferes et Milieux Associés Forest de pin maritime Elements fragmentants Reservoir boisements feuillus-mixtes ZH botanique : oui ZH pédologique : oui Une zone humide est définie sur le critère botanique (habitat et espèces). Les inventaires pédologiques ont également montré la présence de deux sols caractéristiques des zones humides au nord-ouest du site. La délimitation de cette zone humide s'appuie sur la topographie du site, l'observation de remblais et sur l'analyse d'orthophotographies. Description : Le site est caractérisé par la présence d'un parc arboré présentant un intérêt pour la nidification d'oiseaux forestiers et de jardins en déclin, tels que le Pic épeichette et le Verdier d'Europe. Un enjeu modéré affecte en ce sens l'ensemble des milieux arborés. Le bâtiment au nord de l'aire d'étude pourrait constituer un gîte à chiroptères en période hivernal. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : - Des inventaires spécifiques sont nécessaires pour définir les enjeux liés au groupe des chiroptères. - Un suivi piézométrique doit être envisagé, conformément à l'arrêté du 24 juin 2008, pour statuer sur la présence d'une éventuelle zone humide, compte tenu de la nature du sol au droit des sondages H138 et H139.	Fort



Contexte paysager et urbain

Localisation : Positionné le long de la RD105, en entrée de bourg de Lévigacq, le château et son parc constitue une vaste propriété publique arborée.

Le Château Dentomas Darmentieu fut construit en 1850, sur un site de 18 hectares composé de métairies, de vignes, de jardins et autres, qui permettaient à la propriété de se suffire. Les derniers propriétaires privés ayant des difficultés financières, ils ont décidé de vendre le site. Mais la Commune préempte et achète l'ensemble composé du château et du parc d'une superficie totale de 6 ha 57 a 34 ca avec le concours de l'EPFL (LANDES FONCIER) en date du 22 avril 2009

Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : le site est partiellement concerné par le périmètre MH lié à l'Eglise Saint-Martin

Enjeux paysagers : Il s'agit d'affiner la vocation de ce site, pour en faire un centre d'attractivité touristique, démarquée des logiques de développement habituel observées sur les communes littorales. La grande qualité architecturale et paysagère que porte ce site doit être respectée.

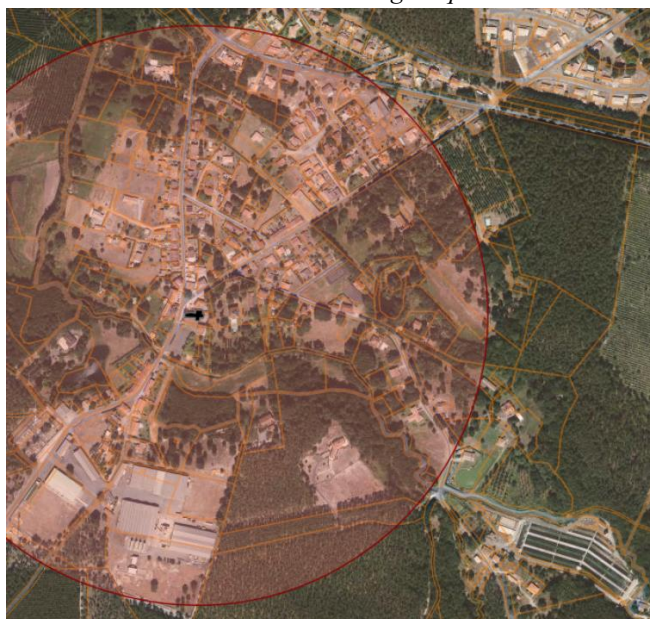
Enjeu

Fort

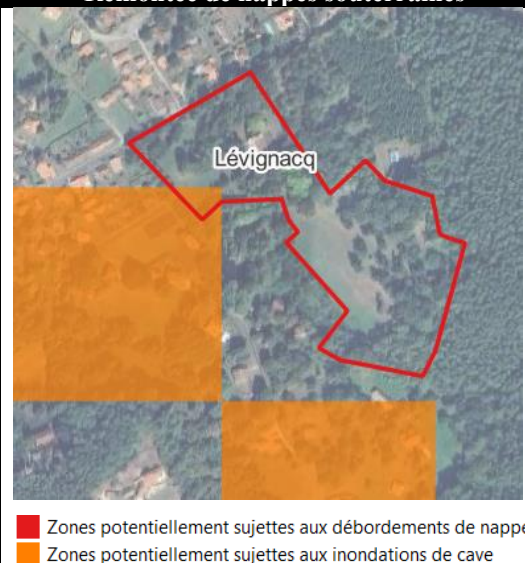




Source : site de la commune de Lévignacq



Périmètre lié au MH

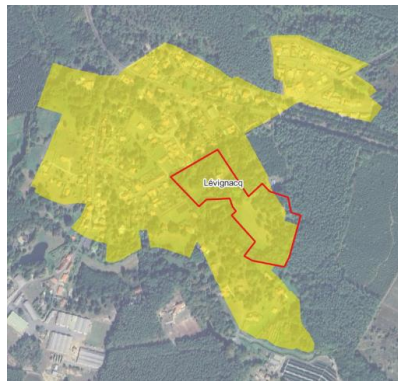
Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors AZI Risque littoral : Hors emprise du recul du trait de côte et hors emprise de l'aléa submersion marine Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : oui, très partiellement (inondation de cave) Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : Non Aléa retrait-gonflement des argiles : non concerné Secteur situé en zone « risque feux de forêt » : oui Proximité ICPE : non Nuisances sonores : Non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre Autres : • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non Remontée de nappes souterraines  ■ Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ■ Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave	Moyen
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées	
Comme en témoignent les investigations sur le terrain réalisées par THEMA Environnement, des enjeux écologiques sont à relever sur le site « Secteur du Château » de Lévigacq. - Ceux-ci sont corrélés à l'importance du couvert boisé, inhérent au parc accompagnant le Château Dentomas Darmentieu. Dans ce contexte semi-ouvert, des oiseaux de jardins peuvent se reproduire sur le site, à l'image du Verdier d'Europe. Les espèces généralistes ou spécialisées des milieux boisés peuvent également s'y reproduire. - Un patch de végétation humide a également été répertorié, avec de la Menthe odorante, le Souchet robuste, le Jonc aggloméré notamment. L'analyse du critère habitat et du critère espèce aboutit à la présence d'une enveloppe humide botanique au sens réglementaire, d'environ 871 m². Par rapport à la pédologie, on relève la présence d'une ZH avérée d'environ 3250 m². La présence de bâtis anciens induit potentiellement des enjeux liés aux chauves-souris. Par ailleurs, la poursuite des investigations sur les ZH serait nécessaire (suivi piézométrique). Les enjeux par rapport au capital paysager, architectural et historique porté par le Château de Lévigacq et ses abords, sont également forts. U De plus, afin de sécuriser le devenir des zones humides d'ores-et-déjà identifiées, le PLUi pose des prescriptions surfaciques de type L.151-23 CU sur ces dernières. Conjointement à ces mesures de réduction des incidences, le PLUi mobilise l'outil L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sur le parc boisé et sur le bâti. Il s'agit ici de réduire les incidences sur le plan paysager <u>ET</u> écologique. Pour la biodiversité, cette mesure permettra de maintenir les habitats propices à la nidification de l'avifaune locale, qu'elle soit ordinaire ou non.	



■ Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - Zone humide



■ Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
■ Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine paysager



Notons que le PLUi comporte une OAP « Patrimoine » sur la commune de Lévignacq incluant le site du château.

Emprise de l'OAP Patrimoine à Lévignacq

Par rapport à la faune nocturne, l'OAP édicte les orientations d'aménagement suivantes :

- éclairages nocturnes orientés vers le bas ;
- dispositifs de couleur jaune ambrée ou de lampes à sodium ;
- des éclairages non permanents.
- Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.
-

Afin de prendre en compte le contexte forestier dans lequel s'inscrit le site, l'OAP impose que le site ne puisse être ouvert à l'urbanisation que si celui-ci bénéficie d'un accès à un ouvrage de défense incendie identifié comme « disponible » par le SDIS 40. Dans la négative, le site ne pourra pas être urbanisé.

Le PLUi conjugue de nombreux outils complémentaires pour garantir durablement les qualités architecturales, paysagères et écologiques du Château Dentomas Darmentieu. Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme *a priori* « faibles ».

Toutefois, il convient de rappeler que THEMA Environnement met en évidence le besoin de procéder à un suivi piézométrique sur la partie Sud du site. Si la zone humide s'avère plus étendue, il sera *a minima* nécessaire d'adapter les outils L.151-23 CU en conséquence. Une vigilance est également attendue sur la question des chiroptères, en cas d'évolution du bâti.

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux et/ou d'exploitation

- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures...) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune.

- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Bambou, Cerisier tardif, Robinier faux-acacia.

6- Auto-évaluation de la modification simplifiée n°2 du PLUi Côte Landes Nature

3.1 La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 ?

La communauté de communes Côte Landes Nature est concernée par quatre zones relevant du réseau Natura 2000 et la commune de Lévignacq est notamment concernée plus spécifiquement par la « Zone Humide de l'ancien étang de Lit-et-Mixe ».

Les sites d'Intérêt Communautaire (sites Natura 2000 au titre de la Directive Habitats)

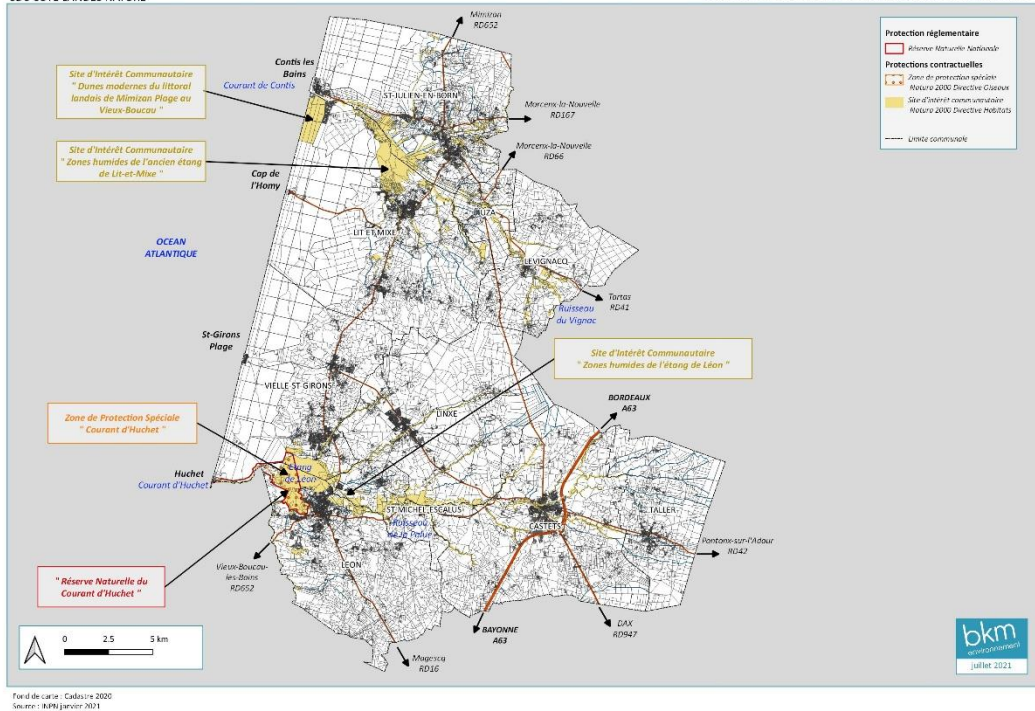
Nom du SIC	Superficie	Communes concernées	Principales caractéristiques
Dunes modernes du littoral landais de Mimizan à Vieux-Boucau (FR7200711)	593 ha	Lit-et-Mixe	Cordon dunaire très diversifié de par son relief et l'arrivée d'eau douce intérieure. Variété des faciès dunaires. Présence d'espèces végétales endémiques.
Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe (FR7200715)	2 188 ha	Lévignacq, Lit-et-Mixe, Saint-Julien en Born, Uza	Important réseau de cours d'eau et ancien étang comblé naturellement ayant évolué en zone humide. Diversité des milieux boisés humides et présence d'habitats tourbeux.
Zones humides de l'étang de Léon (FR7200716)	1 283 ha	Castets, Saint-Michel Escalus, Linxe, Léon, Vielle Saint-Girons	Cette zone couvre l'étang de Léon et ses principaux attributaires. L'intérêt du site repose sur la présence de forêts alluviales, de vieilles chênaies acidiphiles, de mégaphorbiaies et de tourbières. Le Vison d'Europe, la Loutre d'Europe et la Cistude d'Europe y sont notamment présents.

La Zone de Protection Spéciale (site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux)

Nom de la ZPS	Superficie	Communes concernées	Principales caractéristiques
Courant d'Huchet (FR7210031)	656 ha	Léon, Vielle Saint-Girons	Ce site correspond aux limites de la réserve naturelle du Courant d'Huchet, c'est-à-dire à une portion de l'étang de Léon et ses rives ainsi que son exutoire maritime, le courant d'huchet. Son intérêt réside dans la qualité et la diversité des milieux humides en présence (marais boisés, ouverts...), qui offrent à l'avifaune aquatique et rivulaire l'ensemble des conditions nécessaires à leur reproduction ou leur hivernage.

PLAN LOCAL D'URANISME INTERCOMMUNAL
 CDC CÔTE LANDES NATURE

PROTECTIONS DU PATRIMOINE NATUREL



La

zone Natura 2000 identifiée sur la commune de Léognan n'est pas impactée par les modifications opérées dans le cadre de cette procédure, il peut donc être estimé que la modification simplifiée n°2 du PLUi n'aura aucune incidence sur les sites Natura 2000.

3.2 La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

Les enjeux liés aux milieux naturels et à la biodiversité ont été appréhendés lors de l'élaboration du PLUi dans le cadre de l'évaluation environnementale réalisée sur le site (voir chapitre 2). La présente modification simplifiée n°2 du PLUi n'ajoute pas d'enjeux supplémentaires sur les milieux naturels.

Il peut donc être estimé que la modification simplifiée n°2 du PLUi n'aura aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

3.3 La procédure a-t-elle des effets sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?

La procédure de modification simplifiée n°2 n'a pas pour objectif d'engendrer une consommation directe d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet elle ne prévoit pas de modification du zonage mais porte uniquement sur des points de règlement au sein de la zone 1AUT déjà existante au PLUi.

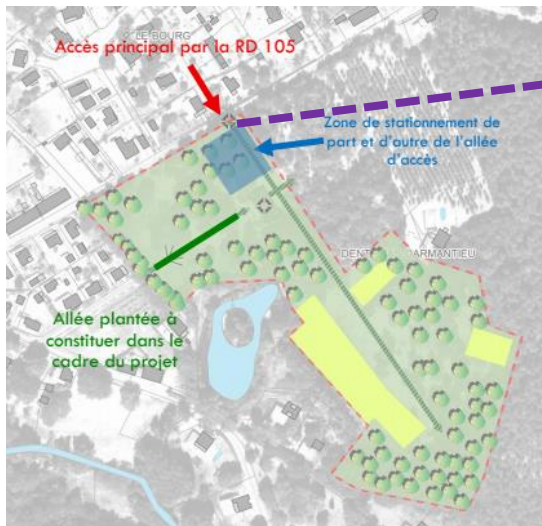
Il peut donc être estimé que la modification simplifiée n°2 du PLUi n'aura aucune incidence sur la consommation directe d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

3.4 La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

La procédure de modification simplifiée n°2 n'entraîne pas en elle-même, d'incidences sur les zones humides. Les zones humides identifiées dans l'évaluation environnementale du PLUi sont préservées et la protection au titre du L 151-23 du CU est maintenue. La zone de stationnement a été positionnée de manière à éviter la zone humide Relevée à l'ouest de la zone lors des investigations environnementales.

Extrait OAP modifiée

Extrait zonage modifié



Légende

Type de zone	1AUT	1AUEX	1AUEY	1AUEZ	1AUEH	1AUEHb	1AUEHm	1AUEHs	2AUH	A	Ap	Ne	UA	UAic	UE	UK	UKC	UY	Np

Prescriptions

- Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°
- Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - boscage
- Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - petit patrimoine
- Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - petit patrimoine
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine paysager
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - Habitats d'intérêt communautaire
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - Zone humide
- Secteur d'OAP
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global
- Aléa Fort incendie de forêt
- Interface entre la zone d'aléa fort incendie de forêt et les zones urbaines

Il peut donc être estimé que la modification simplifiée n°2 du PLUI n'aura aucune incidence sur les zones humides.

3.5 La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

Le site de projet est desservi par l'eau potable, il se situe en plein centre-bourg. La modification simplifiée n°2 n'a pas de par son objet d'impact sur les réseaux, ni sur les usages liés à l'alimentation.

Il peut donc être estimé que la modification simplifiée n°2 du PLUI n'aura aucune incidence sur la gestion de l'eau potable.

3.6 La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

La modification simplifiée n°2 ne modifie pas les règles relatives à la gestion des eaux pluviales déjà prévues dans le règlement écrit et au sein de l'OAP du château.

Cependant elle prévoit au sein de l'OAP du château la réalisation d'une aire de stationnement qui aura nécessairement un impact sur la gestion des eaux pluviales.

La zone de stationnement sera traitée de manière à maintenir la perméabilité des sols comme cela est déjà prévu dans le PLUI notamment au travers du règlement écrit et de l'OAP du Château (extrait ci-dessous) :

Extrait règlement écrit

« Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 4 places. ».

Extrait OAP du château

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
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.	
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 Lévigacq.	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.	

Il peut donc être estimé que la modification simplifiée n°2 n'entraîne aucune incidence sur la gestion des eaux pluviales.

3.7 La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

Le site du château est desservi par le réseau collectif d'assainissement, la procédure de modification simplifiée n°2 n'a pas pour objet d'augmenter les droits à bâtir, de modifier les réseaux existants, ni même les conditions de raccordement ou de traitement des eaux usées.

Il peut donc être estimé que la modification simplifiée n°2 n'entraîne aucune incidence sur la gestion de l'assainissement.

3.8 La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Les mesures de protection du patrimoine (paysager et bâti) déjà existante sont conservées dans le cadre de la présente modification simplifiée n°2 du PLUi (L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme)

Par ailleurs, il est rappelé que le site du château est intégré au sein du périmètre de l'OAP patrimoniale mise en œuvre sur la commune de Lévigacq dans le PLUi.

Le projet retenu par la Communauté de communes prévoit, d'une part la restauration du bâti existant et d'autre part la préservation de l'écrin boisé du parc en ne développant que des zones de déambulations en son sein.

L'OAP ajoute une prescription en matière paysagère en imposant la reconstitution de l'allée plantée historique afin de mettre en valeur la perspective sur le château.

Le site est en parti situé en périmètre Monument Historique, une visite sur site avec les services de l'UDAP ont permis de s'assurer que le projet allait permettre la préservation du bâti ainsi que celle du paysage plus globalement.

Extrait zonage modifié

**Légende****Type de zone**

1AUT
1AUHa+; 1AUHb; 1AUHm; 1AUHs
1AUEx; 1AUEy; 1AUEz
2AUH

A

Ap

N

Np

Ne

UA; UAf; UAic

UB; UBa; UBs; UBh; UBl

UE

UK; UKc

UY

Prescriptions

- ▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°
- ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - boisement
- ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - petit patrimoine
- Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - petit patrimoine
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine paysager
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - Habitats d'intérêt communautaire
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - Zone humide
- Secteur d'OAP
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global
- Aléa Fort incendie de forêt
- Interface entre la zone d'aléa fort incendie de forêt et les zones urbaines

A ce titre, il peut être considéré que la modification simplifiée n°2 a une incidence positive sur le paysage et sur le patrimoine bâti et participe à sa préservation.

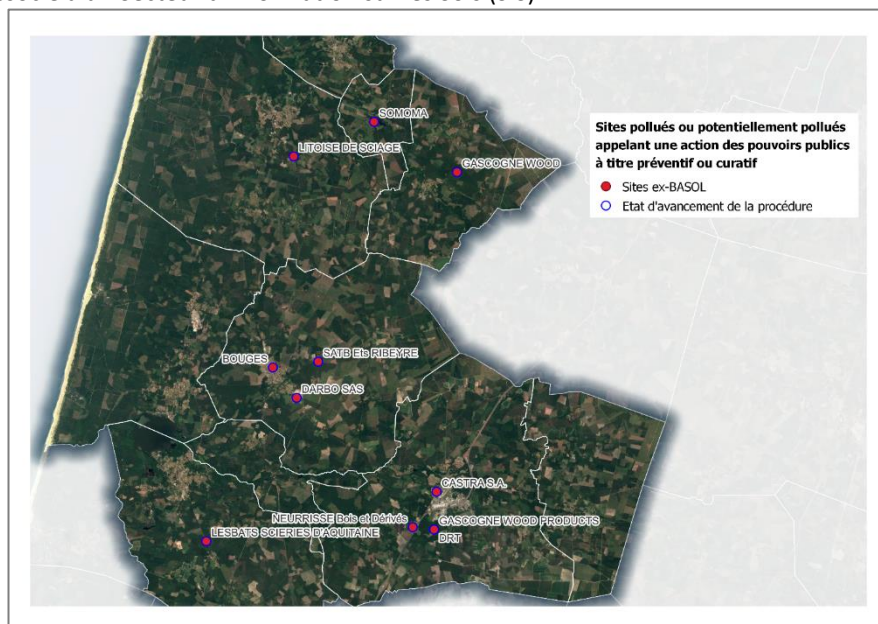
3.9 La procédure concerne t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

Les sites et sols pollués, appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif, sont recensés par le Ministère de l'Écologie et répertoriés dans la base de données BASOL. Ces sites sont d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présentant une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Au 1^{er} avril 2021, 11 sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, étaient recensés sur le territoire.

Notons qu'aucun site n'est associé à un Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

Localisation des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif, tel que figurant dans la base de données en janvier 2024 (source : Géorisques)



La modification simplifiée n°2 ne porte que sur le contenu de la zone 1AUT. Elle ne concerne donc pas de sols pollués et n'a pas d'incidence sur les déchets.



3.10 La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

La modification simplifiée n°2 ne prévoit pas de modification du zonage mais porte uniquement sur des évolutions réglementaires au sein de la zone 1AUT. Il peut donc être estimé que la modification simplifiée n°2 du PLUI n'aura aucune incidence sur les risques et nuisance.

3.11 La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat

La modification simplifiée n°2 n'a pas d'incidences sur la qualité de l'air, la consommation d'énergie ni sur le climat, du fait de son objet limité et de son absence d'impact direct sur ces domaines.

3.12 Conclusion suite à l'auto-évaluation

Au regard des éléments examinés, la modification simplifiée n°2 du PLUI ne présente pas d'incidences environnementales significatives. La procédure ne modifie pas le périmètre de la zone 1AUT et ne modifie pas les prescriptions des préservations déjà inscrites au PLUI. En effet, les modifications opérées n'impactent ni les sites Natura 2000, ni les réseaux d'eau potable et d'assainissement, ni les zones exposées aux risques ou nuisances existants.

La zone de stationnement ajoutée par la présente procédure dans l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) évite obligatoirement la zone humide identifiée et préservée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Elle est donc sans incidence sur ce milieu qui reste donc préservé.

L'OAP précise que cette aire sera perméable ce qui est de nature à limiter l'impact sur la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site de projet.

Enfin, la préservation du parc et du château au titre de l'article L 151-19 du CU est maintenue et renforcée par une obligation de restitution de l'alignement d'arbre dans l'OAP.

En conclusion, la modification simplifiée n°2 est neutre du point de vue environnemental et favorable en matière de paysage et de patrimoine bâti.

7- Décision de l'autorité Environnementale sur la non- nécessité de réaliser une évaluation environnementale



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Côte
Landes Nature (40)**

Avis conforme NA-2025-010226/KK AC PLU

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté de communes Côte Landes Nature, reçu le 9 décembre 2025 relatif à la modification simplifiée n°2 de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 16 décembre 2025 ;

Avis conforme NA-2025-010226/KK AC PLU rendu par délégation
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine

1/2



Considérant que la communauté de communes Côte Landes Nature, 12 431 habitants en 2021 (source INSEE) sur un territoire de 607,3 km², souhaite apporter une seconde modification simplifiée à son plan local d'urbanisme (PLUi) approuvé le 30 juin 2025¹ ;

Considérant que la modification simplifiée n°2 a pour objet :

- de lever la servitude de périmètre d'attente de projet global (PAPAG) au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme sur la zone à urbaniser à vocation touristique 1AUT du « Château Dentomas » à Lévignacq de manière à permettre la réalisation d'un projet d'équipement de loisirs ;
- de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondante, le règlement écrit et le règlement graphique pour permettre la création d'un parking et supprimer la possibilité de réaliser des hébergements touristiques ;

Considérant les informations fournies par la collectivité;

rend un avis conforme

sur l'**absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLUi) de la communauté de communes Côte Landes Nature.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes Côte Landes Nature rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Le présent avis conforme sera publié sur le portail des publications de l'évaluation environnementale <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>

Le présent avis conforme ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 02 février 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine

la membre déléguée

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h

¹ Avis 2024ANA 62 du 21 août 2024 consultable à l'adresse suivante : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2024_15965_e_plui_cote_landes_nature_40_signe.pdf

Envoyé en préfecture le 22/09/2026

Reçu en préfecture le 22/09/2026

Publié le 22/09/2026

ID : 040-244000857-20260921-DEL2026085-DE

18

