



Modification simplifiée n°3 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°3 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-DEL2026086-DE





SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1- RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	2
2- MODIFICATION DE L'OAP « CAP DE BOSQ 2 » A CASTETS (ZONE 1AUEY)	3

1- Recours à la procédure de modification simplifiée

1.1 Objet de la modification simplifiée n°3 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 19 janvier 2026, la Communauté de communes Côte Landes Nature a prescrit l'engagement d'une procédure de modification simplifiée n° 3 avec pour objet la modification de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) du secteur de « Cap de Bosq 2 » sur la commune de Castets sans en modifier le périmètre pour mettre la réalisation d'un projet économique industriel.

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, le recours à la procédure de modification simplifiée est justifiée.

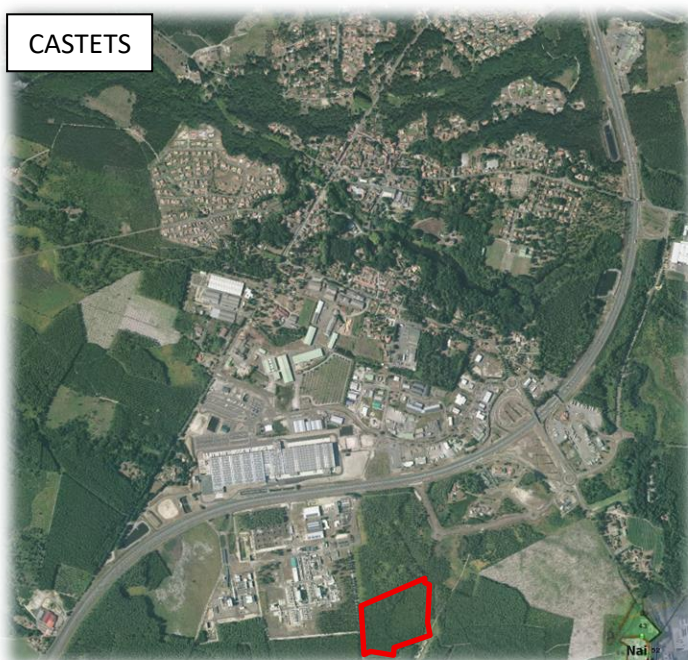
2- Modification de l'OAP « Cap de Bosq 2 » à CASTETS (zone 1AUEy)

2.1 Localisation du site

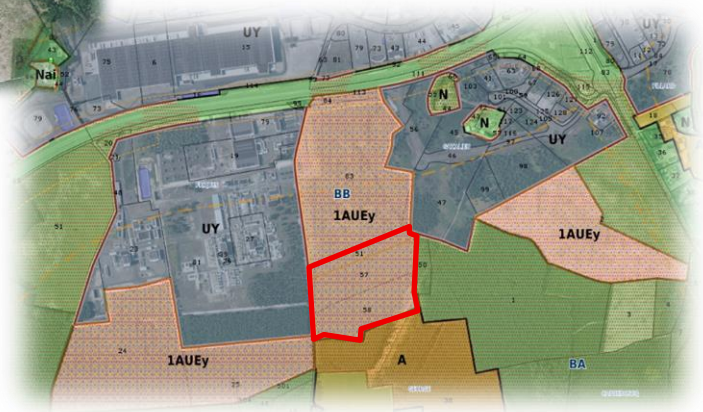
Le site concerné par la présente modification simplifiée n°3 du PLUi est situé sur la commune de Castets à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier de l'A63 et du site industriel de la DRT.

La zone 1AUEy a été identifiée au PLUi pour permettre le développement d'activités économiques industrielles ou artisanales en lien avec le tissu industriel existant aux alentours.

La zone 1AUEy a donc pour vocation de privilégier le développement économique susceptible d'accueillir des constructions à forte emprise au sol dans les domaines de l'artisanat, le commerce de gros ou l'industrie notamment.



Extrait du zonage du PLUi en vigueur



La présente modification simplifiée ne conduit pas à la modification du règlement écrit ni du règlement graphique mais porte uniquement sur une adaptation des certaines dispositions de l'OAP.

2.2 Modification du schéma d'aménagement global de la zone 1AUEy

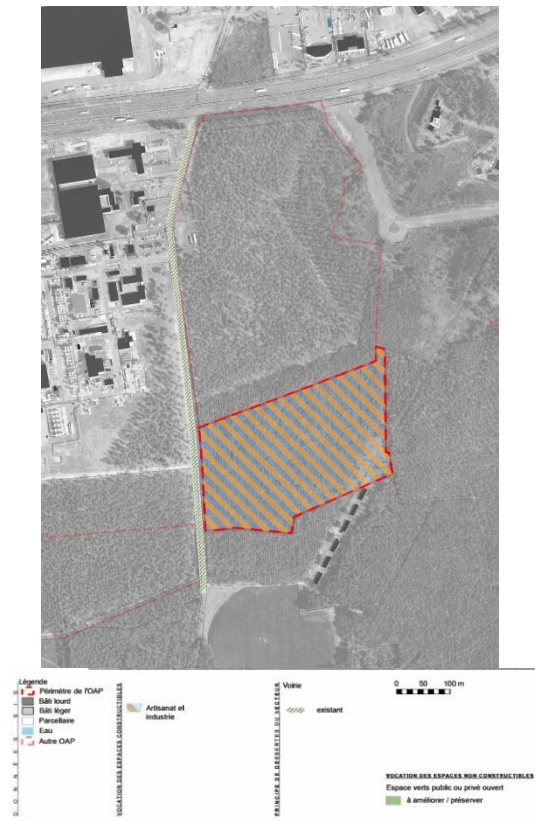
Le schéma d'aménagement global de l'OAP « Cap de Bosq 2 » à Castets doit nécessairement être modifié pour permettre la réalisation d'un projet industriel répondant à la réglementation ICPE.

En effet certaines dispositions de l'OAP sont incompatibles avec la réglementation ICPE notamment en ce qui concerne la bande paysagère périphérique et l'accès unique.

Extrait de l'OAP avant modification



Extrait de l'OAP après modification



✓ Suppression de la notion d'accès unique

En effet l'OAP impose un accès unique à la zone, hors cela s'avère incompatible pour garantir les conditions de sécurité attendues dans le cadre de la procédure ICPE.

La flèche est donc supprimée et une phrase est ajoutée dans la partie littéraire de l'OAP relative aux principes soumis à compatibilité à savoir : « L'accès au site se fera directement via la route de Herm, ~~par une voie centrale desservant l'ensemble de la zone.~~ Il devra permettre d'assurer des conditions de sécurité et de visibilité suffisante ».

✓ Suppression de la bande paysagère

Le schéma d'aménagement de l'OAP fait figurer un espace vert à préserver tout autour de la zone 1AUEy ce qui est incompatible d'une part avec la nature du projet relevant de la catégorie des ICPE mais aussi avec la gestion du risque incendie vis-à-vis du massif forestier mais également du risque interne à la zone.

Cette prescription est donc supprimée sur le schéma d'aménagement global tout comme dans le tableau correspondant.

2.3 Modifications littérales de l'OAP

En cohérence avec les modification présentées dans le paragraphe précédent sur le schéma d'aménagement de l'OAP, ls dispositions littérales de l'OAP sont modifiées en conséquence à savoir :

- Suppression de la notion d'accès unique par une « desserte centrale »
- Ajout des conditions de sécurité et de visibilité concernant l'accès
- Suppression des dipositions relatives à la création/ préservation obligatoire d'une bande paysagère

De plus, il est prévu que le développement du site se fasse sous forme de plusieurs opérations d'aménagement (a minima 2) aussi la superficie minimale des opérations d'aménagement est ramenée à 30 000 m² au lieu des 45 000 m² intialement règlementés.

Extrait OAP modifiées (modifications opérées en rouge)

Secteur 1AUEy
Superficie globale : environ 69 000m ²



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.

~~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.

Extrait des modifications opérées au sein de l'OAP (modifications opérées en rouge)

	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 20 mètres de profondeur~~	Les espaces libres publics devront <i>a minima</i> être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble :	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres



	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	~~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 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.	plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couverts, 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	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 / îlot de fraîcheur 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

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Des aménagements permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (dont les vélos).	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.	
Principes de circulation / voies	L'accès au site se fera directement via la route de Herm, ~~par une voie centrale desservant l'ensemble de la zone.~~ Il devra permettre d'assurer des conditions de sécurité et de visibilité suffisante. 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.	



	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 ~~45 000 m²~~ 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	Sauf contrainte technique, les cheminements doux et zone de stationnement non couvertes à créer, devront être perméables.	



	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.		