Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

CÔTE LANDES NATURE
communauté de communes

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.5
Rapport de Présentation
Incidences – Mesures - Indicateurs

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Avant-propos 5

1.1. Qu'entend-on par « évaluation environnementale » ? 5

1.2. Que comprend l'évaluation environnementale du PLU intercommunal ? 5

1.3. Limites et difficultés rencontrées 6

2. Objectifs de l'évaluation environnementale 8

3. Analyse spécifique des incidences notables du projet de PLUi par compartiment de l'environnement et mesures « ERC » 9

3.1. Le grand paysage 9

3.2. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques 16

3.3. L'eau en tant que milieu 37

3.4. La ressource en eau potable 50

3.5. Les risques naturels 59

3.6. Les risques technologiques 79

3.7. Nuisances et pollutions 85

3.8. Energie et Gaz à Effet de Serre 88

4. Focus sur les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan 92

4.1. Préambule 92

4.2. Rappel des sites alternatifs qui n'ont pas été retenus pour être urbanisés à court terme 93

4.3. Evaluation des Orientations d'Aménagement et de Programmation 96

4.4. Focus sur les secteurs en zones naturelle et agricole, dont les STECAL 218

5. Evaluation des incidences au titre de Natura 2000 272

5.1. Rappel des sites Natura 2000 sous influence potentielle du projet de PLUi 272

5.2. Rappel des habitats et/ou des espèces d'intérêt communautaire figurant au Formulaire Standard des Données 274

5.3. Evaluation des incidences du projet de PLUi sur le site Natura 2000 « FR7200716 - Zones humides de l'Étang de Léon » 278

5.4. Evaluation des incidences du projet de PLUi sur le site Natura 2000 « FR7200715 - Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe » 282

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

5.5. Evaluation des incidences du projet de PLUi sur le site Natura 2000 « FR7200711 - Dunes modernes du littoral landais de Mimizan Plage au Vieux-Boucau »....287

5.6. Evaluation des incidences du projet de PLUi sur le site Natura 2000 « FR7210031 - Courant d'Huchet » 289

5.7. Conclusions....291

6. Eléments complémentaires par rapport aux emplacements réservés 292

7. Indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU intercommunal 297

7.1. Objectifs du suivi de la mise en œuvre du PLUi 297

7.2. Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan 297

7.3. Programme de suivi des effets du PLU intercommunal sur l'environnement 300

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

AVANT-PROPOS

1.1. QU'ENTEND-ON PAR « EVALUATION ENVIRONNEMENTALE » ?

« L'évaluation environnementale d'un projet ou d'un plan /programme est réalisé par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet, d'un plan ou d'un programme et du processus décisionnel qui l'accompagne : c'est une aide à la décision. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus. Elle participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes. »

Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer

1.2. QUE COMPREND L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU INTERCOMMUNAL ?

Le contenu de l'évaluation environnementale du PLU est régi par l'application du Code de l'urbanisme en vigueur :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

➲ Voir le Tome 1.4 du rapport de présentation

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

➲ Voir le Tome 1.3 (Etat Initial de l'Environnement) et le Tome 1.7 (caractéristiques des zones, au travers des prospections écologiques réalisées *in situ*) du rapport de présentation.

3° Une analyse exposant :

- Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

➲ **Dans le présent tome**

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

➲ **Dans le présent tome**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement :

➲ **Dans le présent tome**

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

➲ **Dans le présent tome**

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

➲ Voir le Tome 1.1 du rapport de présentation

1.3. LIMITES ET DIFFICULTES RENCONTREES

Le récit de la production d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est difficile à restituer dans la mesure où il ne constitue pas seulement – in fine - un document de plusieurs centaines de pages et de cartographies. C'est avant tout un process, le résultat de la construction d'un projet de territoire dont les contributeurs et les décisionnaires sont nombreux. Le PLUI : ce sont des dizaines de réunions et d'itérations, de débats, d'accords, de désaccords, de compromis, de travaux d'acculturation, de pédagogie et de montée en puissance de divers acteurs avec élus, habitants, personnes qualifiées, experts, non experts, personnes publiques associées… Et c'est finalement ce travail préparatoire, puis au long court, qui est le plus complexe à décrire et à livrer.

Au-delà de ce contexte habituel d'élaboration, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Côte Landes Nature a connu plusieurs particularités ayant mené à une complexification de sa réalisation :

- La première particularité est le découpage du PLUi en deux marchés distincts, et donc la succession de maîtres d'œuvre différents dans la réalisation du PLUi. En effet, une partie du rapport de présentation (le diagnostic, l'état initial de l'environnement et un inventaire patrimonial) a été réalisée par un premier prestataire, le Créham accompagné par BKM Environnement, avec une restitution de ces premiers éléments en juillet 2021. Dans le cadre d'un nouveau marché public spécifique, la mission d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, sur la base du diagnostic et des enjeux validés, a ensuite été attribué à partir du 2ème semestre 2021 au bureau d'études Metropolis, accompagné par THEMA Environnement, ZW/A et F. CHARLOT. Réaliser le projet territorial sans avoir réalisé l'état des lieux du territoire est délicat. En effet, il nécessite de s'approprier des éléments contextuels, des éléments techniques, et plus généralement l'histoire des lieux et les enjeux de territoire validés sans que la seconde équipe ait pleinement partagé les débats essentiels avec les élus, et liés aux nombreuses thématiques sensibles obligatoirement abordées dans le cadre de la réalisation du diagnostic. La complexité peut venir aussi de la difficulté à s'approprier une méthodologie et une technique d'analyse qui peut sur certains aspects différer entre prestataires.
- La seconde est l'adoption de la Loi Climat et Résilience en août 2021, avec pour effet le caractère potentiellement incertain de certaines dispositions du SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Cette nouvelle loi a aussi constitué un élément déstabilisateur et d'incertitude permanente quant à sa mise en pratique

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

durant toute l'élaboration du projet. L'effort demandé aux communes en matière de sobriété foncière en passant au PLUi étant bien plus important, de l'ordre de 50%, voire 54% selon les dernières avancées de l'évolution apportées au SRADDET, quand le SCOT demande une modération de la consommation de l'espace de 29%. Suite à des discussions entre les élus du territoire au moment de l'élaboration du PADD, puis une validation par les services de l'Etat (DDTM des Landes) lors d'une réunion technique, la décision a été prise de privilégier la conception d'un 1er PLUi essentiellement compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale. Ce 1er PLUi, qui permet déjà la réalisation d'efforts considérables de réduction de la consommation d'espaces, constituera un PLUi de transition, puisque s'ensuivront la réalisation d'un SCOT (la délibération de lancement de la procédure ayant été prise en Conseil Communautaire le 4 mars 2024), puis d'un nouveau PLUi après son approbation, tous deux compatibles avec les documents cadres régionaux qui seront alors applicables.

– La troisième particularité de l'élaboration du PLUi Côte Landes Nature est la conséquence de sa très forte et récente attractivité sur les dynamiques d'autorisation d'urbanisme enregistrées durant le temps d'élaboration du nouveau document d'urbanisme. En effet, jusqu'alors, le territoire, bien que côtier, bénéficiait d'une attractivité relative en comparaison des Communautés de communes de Mimizan au nord ou de Maremne-Adour-Côte-Sud plus au sud. En l'espace de ces quelques dernières années, certaines communes de Côte Landes Nature ont enregistré une attractivité accrue, avec l'arrivée de projets immobiliers que les documents d'urbanisme n'avaient pas anticipés. Ainsi, en parallèle de l'élaboration du PLUi, des autorisations d'urbanisme ont été délivrées sur de nombreuses communes, avec des conséquences sur la production de logements programmés par le PLUi en élaboration. De plus, certaines procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont en cours, que le PLUi doit considérer, mais qui sont déjà à un stade très avancé.

  Certaines communes ont de fait entamé, voire dépassé, l'enveloppe de logements à produire par commune en compatibilité avec le temps long du SCoT, base sur laquelle devait pourtant se construire en partie le PLUi, rendant l'effort en matière de sobriété foncière encore plus délicat. Le PLUi se basant sur les objectifs du SCOT, les communes ayant connu un fort développement depuis 2018, disposent de surfaces dédiées à la production de logements bien moindres comparativement à d'autres communes de l'intercommunalité. Par ailleurs, cela a rendu le travail de bilan de la consommation d'espaces et de bilan de la production de logements (les deux bilans ayant été dissociés pour les projets de permis d'aménager en cours) plus complexe, car les données n'étaient jamais stabilisées mais constamment en évolution.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

2. OBJECTIFS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la mise en œuvre du projet de PLUi sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en œuvre des orientations du PLUi.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLUi :

- elle évalue les effets **positifs et négatifs** du PLUi à la fois au regard de l'évolution de l'urbanisation dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU, secteurs spécifiques…) et au regard des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;
- elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés pour spécifier le niveau d'incidence ;
- elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale du territoire intercommunal pour y projeter la tendance évolutive telle qu'envisagée par le projet de PLUi ;

Les incidences sont déclinées autour de plusieurs thématiques environnementales centrales vis-à-vis du développement et de l'aménagement des territoires :

- le paysage,
- le patrimoine naturel et les continuités écologiques,
- les ressources,
- les nuisances et pollutions,
- l'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre,
- les risques.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

3. ANALYSE SPECIFIQUE DES INCIDENCES NOTABLES DU PROJET DE PLUI PAR COMPARTIMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES « ERC »

3.1. LE GRAND PAYSAGE

INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Une perception du grand paysage qui va évoluer au niveau des lisières urbaines

Le développement urbain issu de la mise en œuvre du PLUi Côte Landes Nature va conduire à une modification des enveloppes bâties, principalement au niveau des franges urbaines, par extension de l'urbanisation notamment. La perception des lisières urbaines sera ainsi modifiée.

Localement, l'urbanisation des sites va générer une juxtaposition entre les zones nouvellement bâties et les espaces naturels environnants (principalement forestiers). En l'absence de mesures adaptées, la grande qualité paysagère du territoire de la CDC Côte Landes Nature pourrait potentiellement être dégradée (surexposition des constructions dans les vues proches ou plus lointaines, par exemple).

Afin de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager local et de ne pas conduire à une banalisation du paysage « du quotidien », le PLUi fait de l'intégration paysagère un élément important de son projet territorial. Il s'agit ici de réduire autant que possible la standardisation des futures zones urbanisées, tout en faisant de la mise en valeur du contexte paysager et écologique *in situ* des éléments différenciants et contribuant à l'essor de nouveaux quartiers plus qualitatifs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à cet effet une mesure en soi puisque de nombreux sites bénéficient d'un parti d'aménager visant une bonne intégration paysagère. De plus, le règlement complète les mesures en faveur d'une meilleure place accordée au végétal dans les nouvelles opérations. A titre d'exemple, pour les zones 1AUH à vocation d'habitat, le PLUi propose notamment :

- Une emprise au sol limitée :
  - 60 % en secteurs **1AUHa+** et **1AUHm** ;
  - 50 % en secteur **1AUHa-** ;
  - 40% en secteur **1AUHb**.
- Un aménagement des terrains qui doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence. La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

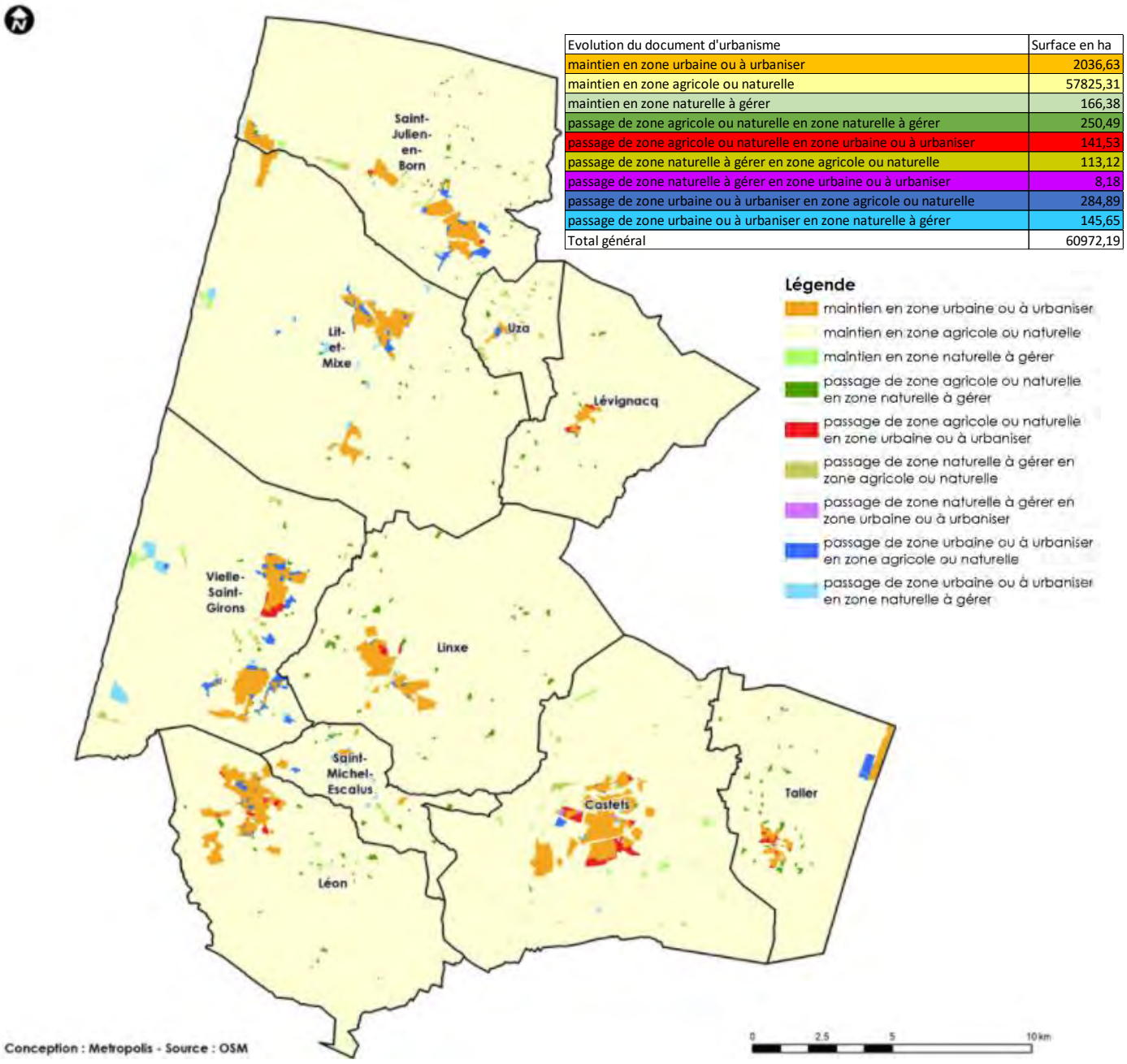
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

INCIDENCES POSITIVES

Un PLUi qui préserve les grands ensembles paysagers

Le PLUi préserve le caractère naturel du territoire, et *in fine* la qualité de son cadre de vie, qui constitue l'un des atouts de la CDC Côte Landes Nature. En effet, près de 58812 ha du territoire sont classés en zone A ou N (indicés ou non), soit près de 96,4% de la superficie communautaire. De plus, la mise en œuvre du PLUi induira :

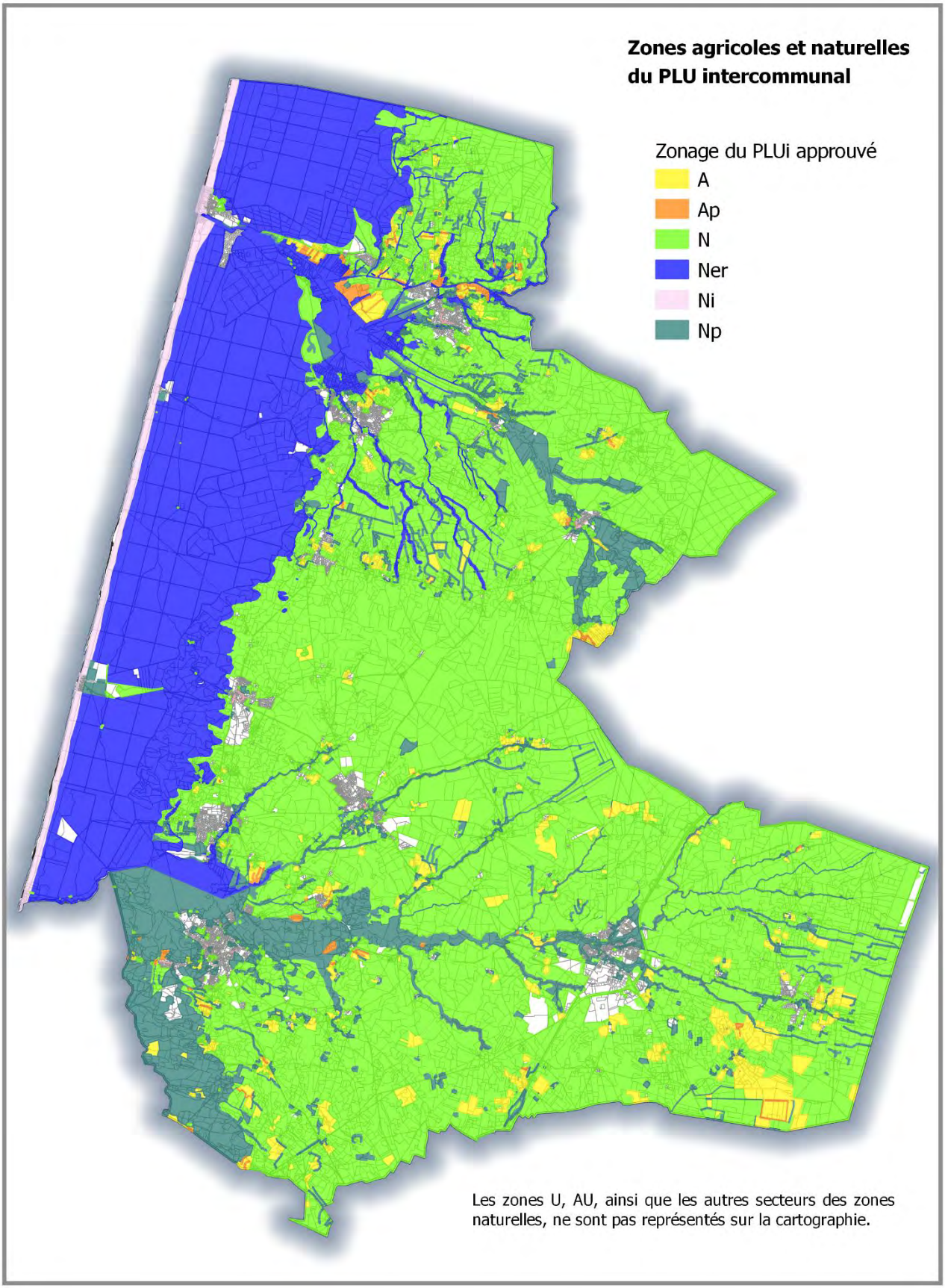
- une urbanisation maîtrisée et située dans le tissu urbain existant ou en continuité de celui-ci (262,17 ha en zone AU, dont 55,88 ha en réserve foncière de type 2AU), évitant ainsi le mitage du grand paysage et la fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- la restitution de zones urbaines ou à urbaniser en zones naturelles, agricoles ou forestières à hauteur de 284 ha, voir même de 398 ha si on ajoute les sites évoluant en espace déjà bâti. Ces 398 ha sont ainsi hors « zone naturelle à gérer » (STECAL) dans le PLUi proposé.



Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha
maintien en zone urbaine ou à urbaniser	2036,63
maintien en zone agricole ou naturelle	57825,31
maintien en zone naturelle à gérer	166,38
passage de zone agricole ou naturelle en zone naturelle à gérer	250,49
passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	141,53
passage de zone naturelle à gérer en zone agricole ou naturelle	113,12
passage de zone naturelle à gérer en zone urbaine ou à urbaniser	8,18
passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	284,89
passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle à gérer	145,65
Total général	60972,19

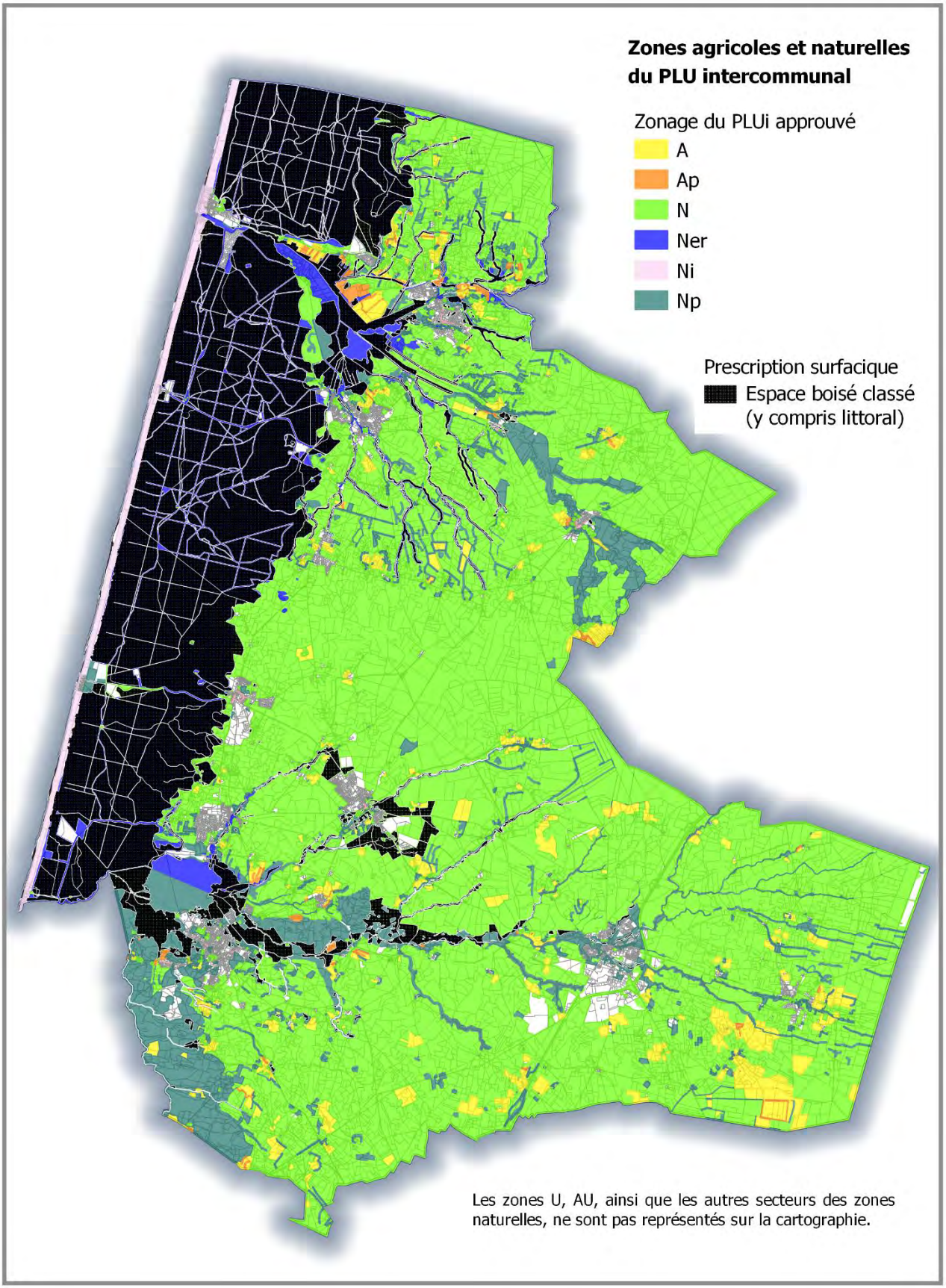
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Zones agricoles et naturelles du PLU intercommunal



Les zones U, AU, ainsi que les autres secteurs des zones naturelles, ne sont pas représentés sur la cartographie.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



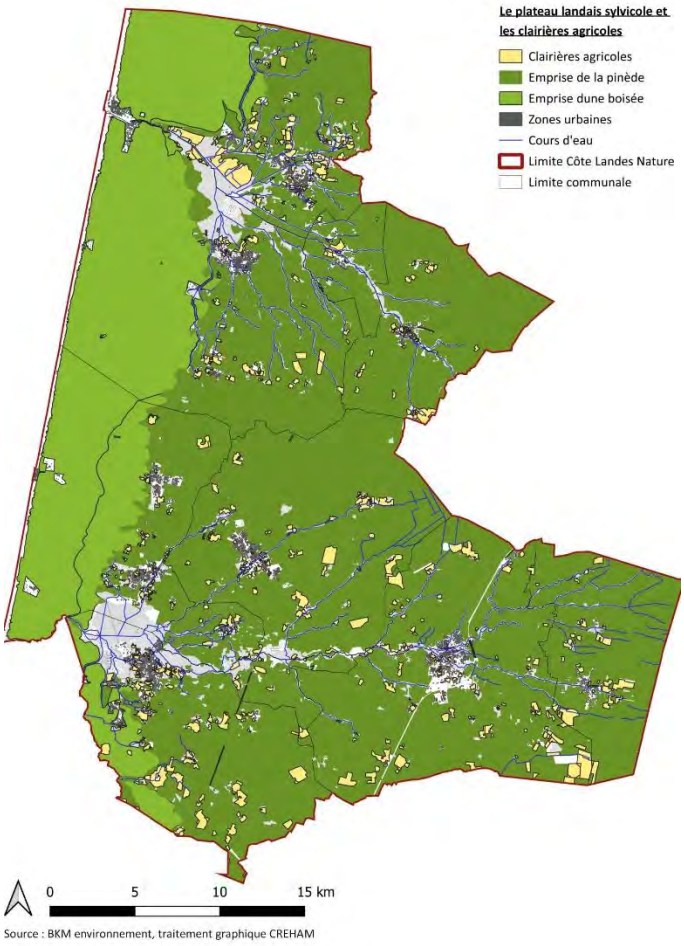
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Des boisements confortés durablement

Le PLUi de la CDC Côte Landes Nature classe près de 55 246 ha en zone N-Np-Ner, permettant de maintenir la vocation naturelle (et principalement forestière) des sols. Par ailleurs, le PLUi préserve 32,59 ha d'entités boisées au titre de l'article L.151-19 CU, et surtout protège 14199 ha supplémentaires de patrimoine boisé via un classement au titre des EBC (rappelons que le défrichement d'un EBC est interdit), dont plus de 12870 ha au titre de la Loi Littoral.

Par ces choix, le PLUi va conforter les ensembles boisés dans leur contribution à l'identité du paysage. En effet, comme l'indique le diagnostic réalisé par Créham, la première image offerte sur le territoire de Côte Landes Nature, est bien celle d'un « paysage nature », dans lequel la forêt en tant que « masse pérenne et imposante » a le premier rôle. La forêt de pins participe grandement à la qualité du cadre de vie recherchée par les habitants et usagers du territoire, ainsi qu'à à la composition des paysages. Ils sont porteurs de valeurs patrimoniales et identitaires, que le PLUi tend à garder.

Un PLUi qui permet le maintien des paysages de clairières agricoles et de l'airial

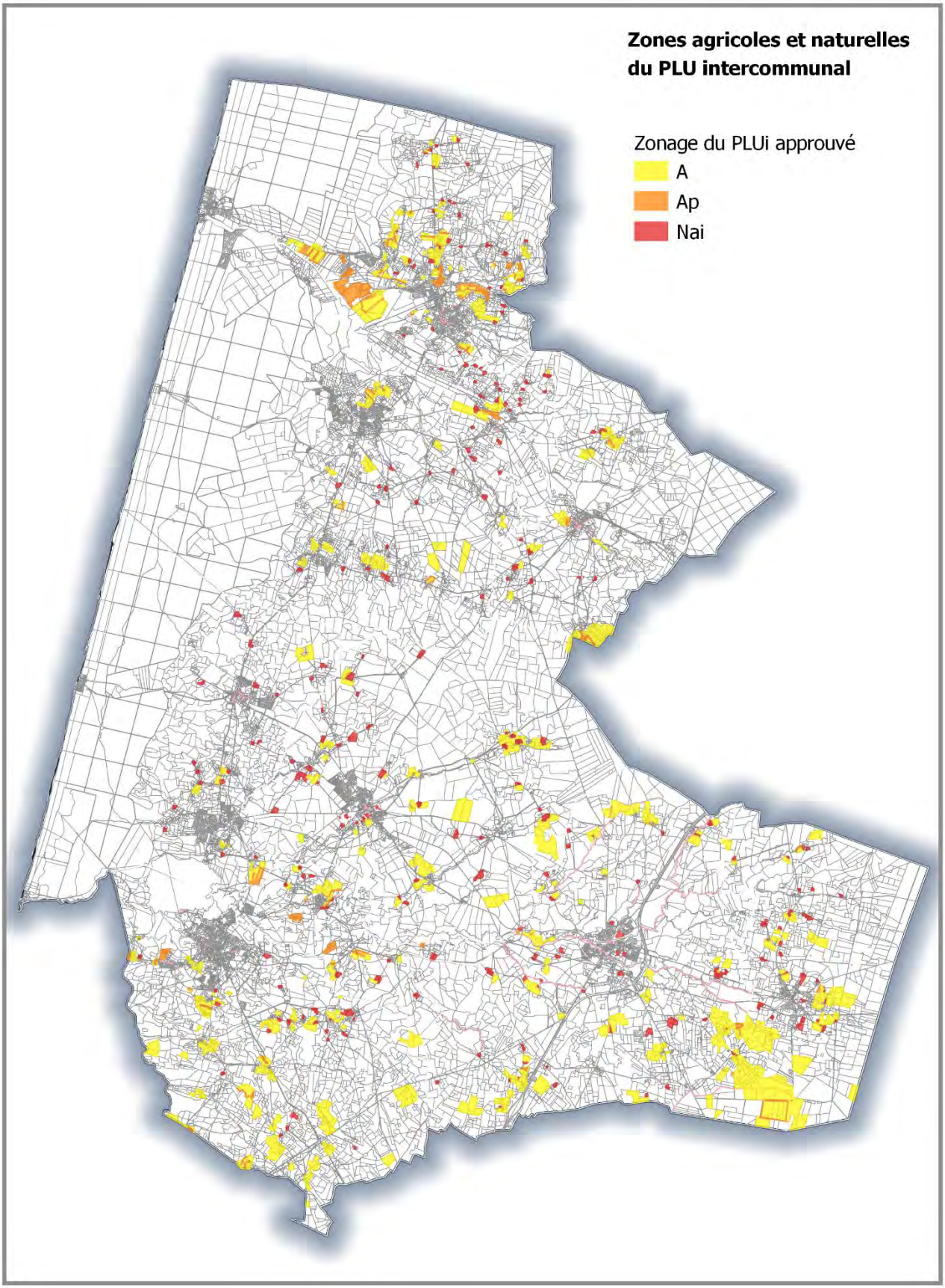


Les clairières agricoles sont parsemées sur le territoire. Elles sont sur des petites à moyennes surfaces, entourées par les massifs forestiers ce qui leur donne un aspect caché, créant des points de repères et des entrées visuelles sur le paysage. Par ailleurs, la forme rurale et historique d'habitat présente sur le territoire de Côte Landes Nature, est l'airial. L'airial est corrélé à un habitat spécifique tant par son implantation, ses formes, que par ses matériaux. Il renvoie une image de forte typicité, qui peut être remise en cause par des évolution des bâtis et/ou de leurs abords peu appropriées. Des aménagements trop « contemporains » peuvent par exemple, progressivement dissoudre la qualité paysagère de ces constructions anciennes.

Rappel du diagnostic

L'élaboration du PLUi permet de tenir compte de la présence de ces clairières et du caractère patrimonial de l'airial. Ainsi, le PLUi classe 2445 ha de zones agricoles (dont 219 ha en Ap car porteurs d'enjeux de continuités écologiques notamment) et 316 ha en zone Nai. La zone Nai concerne strictement l'airial. Chaque airial identifié est également couvert par une prescription surfacique de type L.151-19 CU.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Afin de réduire les incidences potentiellement négatives, le règlement du PLUi pose des dispositions spécifiques pour garantir le maintien de la qualité paysagère et architecturale inhérente à l'airial. Ainsi, pour chaque airial protégé par l'article L.151-19, la mise en œuvre du PLUi implique les points suivants (mesures réductrices) :

- Le changement de destination est autorisé pour les constructions identifiées au document graphique, sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments.
- Les piscines et équipements techniques liés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- La hauteur totale des constructions est limitée à R+1.
- Les toits devront respecter une pente comprise entre 35 et 45%.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère traditionnel de l'airial.
- Il conviendra de limiter les espaces de voirie et de stationnement et de veiller à leur non-imperméabilisation. Les voiries et chemins ne devront, en aucun cas, recevoir un revêtement bitumé ou bétonné. Ils seront constitués de sable ou de graves calcaires concassées de teinte sable ou similaire au sol naturel en présence.
- Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux :
    - espace collectif ouvert complanté ou replanté de chênes complétés, éventuellement de châtaigniers et d'espèces fruitières. Les clôtures en limites séparatives sont interdites.
    - espaces dédiés (jardin potager, enclos d'élevage, terrasse, piscine...) peuvent être isolés par une haie vive d'essence locale à port libre, doublée intérieurement d'un grillage n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou haies végétales devront être judicieusement disposés afin de créer un aspect naturel et d'atténuer le caractère rectiligne et artificiel des haies de type citadin. La plantation de haies monospécifiques de type thuyas, laurier palma, ..., est interdite.

Par ailleurs, le PLUi veille à encadrer les perspectives d'évolution des bâtis en limitant l'emprise au sol. Ainsi, en secteur Nai, les extensions des bâtis à destination d'habitation (cas des communes non littorales) ne peuvent dépasser 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi (possibilité de porter à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100m²).

Le règlement écrit du PLUi émet également des prescriptions particulières pour les habitations et leurs annexes en secteurs Nai pour :

- La réhabilitation/rénovation ;
- Les toitures ;
- Les façades ;
- Les clôtures (grillagées, limitées en hauteur, et pouvant être végétalisées via la plantation d'une haie).

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

3.2. LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Un développement urbain maîtrisé qui induira l'artificialisation de terrains au contact de l'urbanisation existante, mais globalement sans enjeux forts d'un point de vue écologique

Le PLUi promeut une organisation du développement maîtrisée : ainsi, l'urbanisation induite par l'ouverture de zones à urbaniser (1AU et 2AU) ne portera que sur une surface cumulée de 262,17 ha, soit 0,43 % de la superficie communautaire (206,3 ha pour les zones 1AU et 55,88 ha pour les zones 2AU). Par ces choix, la mise en œuvre du PLUi ne saurait remettre en cause les grands équilibres de l'intercommunalité.

D'une manière générale, l'urbanisation des zones AU (1AU et 2AU) induira l'artificialisation de terrains naturels (c'est-à-dire non bâtis), situés au contact de l'urbanisation existante. Cela explique pourquoi, lors des investigations de terrain réalisées par un bureau d'études spécialisé, la majorité de la biodiversité répertoriée sur les sites investigués était constituée d'espèces plutôt communes. Sur les zones à urbaniser à court terme, les enjeux écologiques *in situ* sont majoritairement faibles. Pour autant, sur chaque site couvert par une OAP sectorielle, le PLUi propose des mesures d'évitement et de réduction concourant à minimiser les incidences sur la biodiversité dans le cadre de l'aménagement des sites.

Des préconisations pour la phase de travaux sont également émises pour chaque OAP. En effet, des incidences sur la biodiversité locale peuvent être réduites, voire évitées, par exemple en adaptant les périodes de chantier au cycle biologique des espèces rencontrées (ou pouvant potentiellement fréquenter le site).

Il convient également de noter que lorsque les zones vouées à muter à court terme se juxtaposent à des espaces naturels ou agricoles, la question de l'interface entre la future zone bâtie et les milieux périphériques est traitée. Compte tenu de la forte prégnance des zones forestières sur le territoire de Côte Landes Nature, de nombreux sites voués à muter à court terme (1AU) évoluent au contact de zones boisées. Le parti d'aménager conçu et formalisé dans l'OAP associée (et combiné aux règlement et zonage), intègre généralement cette sensibilité de lisière en proposant un recul de l'urbanisation (mesure de réduction également par rapport à l'aléa feux de forêt).

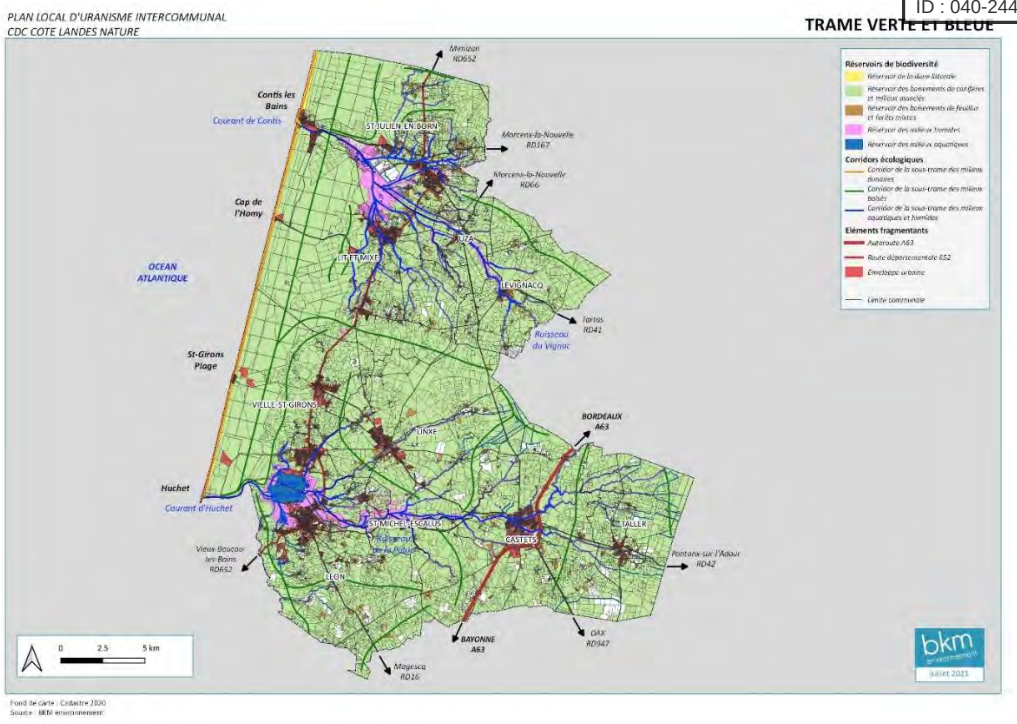
Un développement urbain qui se superpose principalement à des éléments de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés » de Trame Verte et Bleue

Remarque préalable : Il convient de rappeler que, compte tenu de la taille su territoire (60999 ha), le bureau d'études BKM Environnement (qui a réalisé l'état initial de l'environnement) a privilégié une approche cartographique pour mettre en lumière les continuités écologiques à l'échelle intercommunale. Des investigations de terrain ont été réalisées de façon plus spécifique dans le cadre de l'évaluation environnementale (Cf. annexe de l'état initial de l'Environnement – Tome 1.7).

Préalablement, il convient de rappeler que le bureau d'études BKM distingue plusieurs types de réservoirs de biodiversité en fonction des sous-trames rencontrées :

- Les réservoirs de la dune littorale,
- Les réservoirs des boisements de feuillus et forêts mixtes,
- Les réservoirs des milieux humides,
- Les réservoirs des milieux aquatiques,
- Et les réservoirs des boisements de conifères et milieux associés : cette sous-trame forestière est constituée par les boisements de pins maritimes, sur dunes modernes et anciennes, et sur la plaine en arrière du massif dunaire ; elle comprend les milieux associés (landes, coupes…). C'est la sous-trame la plus représentée en étendue sur le territoire de Côte Landes Nature.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Il peut être considéré que le réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés » repose sur un caractère fortement évolutif, eu égard à la rotation du système sylvicole notamment (plantations, évolution du couvert arbustif et arborescent, coupes à blanc). De ce fait, il présente une qualité écologique *a priori* moindre, en comparaison avec des milieux boisés où la présence de feuillus est plus marquée.

Le projet de PLU intercommunal a été conçu en recherchant prioritairement l'évitement des espaces couverts par des éléments de la Trame Verte et Bleue communautaire. Toutefois, compte tenu de la très forte prégnance des boisements de conifères au contact avec les zones urbaines existantes, l'évitement des éléments de cette sous-trame est quasi-impossible.

Le croisement des éléments de la Trame Verte et Bleue identifiée par BKM, avec le projet de développement urbain souhaité par la collectivité, met en évidence les points suivants :

- ***Sous-trame de la dune littorale*** : le PLUi ne permet aucun développement urbain de type 1AU et 2AU au niveau des espaces identifiés comme appartenant à la TVB (en lien avec l'application de la Loi Littoral) ;
- ***Sous-trame des milieux humides*** : le PLUi ne permet aucun développement urbain de type 1AU et 2AU au niveau des espaces identifiés comme appartenant à la TVB, à l'exception d'une zone 1AUHb à Lit-et-Mixe. Celle-ci correspond à l'OAP « Secteur de Ganitras ». L'emprise *brute* de réservoir de biodiversité impacté, est de 1300 m². La zone 1AU intersecte le réservoir de biodiversité afin de permettre le raccordement de la future zone d'habitat à la voirie existante. Le cours d'eau associé à ce réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux humides, et qui doit être franchi, est également identifié en qualité de réservoirs des milieux aquatiques linéaires.

  📖 Voir également la partie spécifiquement consacrée à l'OAP « Secteur de Ganitras » dans le présent document. Notons que le site fait l'objet d'une étude d'impact (au titre du projet), en cours.



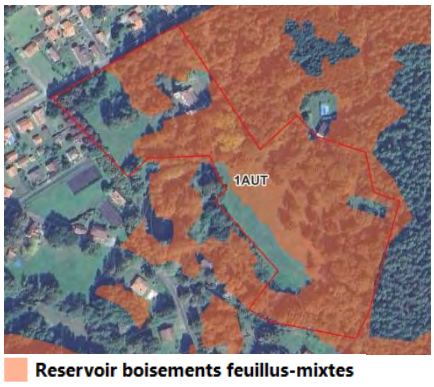
Aucune zone 2AU n'intersecte les réservoirs de la sous-trame des milieux humides.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Réservoirs Milieux Humides

Zone 1AUHb à Lit-et-Mixe (OAP « Ganitras »)

- ***Sous-trame des boisements de feuillus et mixtes*** : le PLUi évite dans la plupart des cas les réservoirs de biodiversité de la sous-trame des « boisements de feuillus et mixtes ». Toutefois, 3 sites se superposent en partie avec des éléments boisés identifiés comme élément de la Trame Verte et Bleue :
  - **La zone 1AUT de Lévignacq** : la zone 1AUT a vocation à accueillir dans le futur des aménagements de loisirs (voire des hébergements touristiques) appuyant le Château de Lévignacq. La présence d'un parc arboré lié à ce patrimoine bâti explique la présence de ce réservoir de biodiversité. Une OAP a été conçue sur ce site afin d'apporter des mesures permettant de réduire les incidences sur la formation boisée.



Zone 1AUT de Levignacq

Toutefois, il s'agit ici d'une ***OAP d'intention*** car le site est frappé d'une **servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**. Le devenir de ce site est donc aujourd'hui incertain.

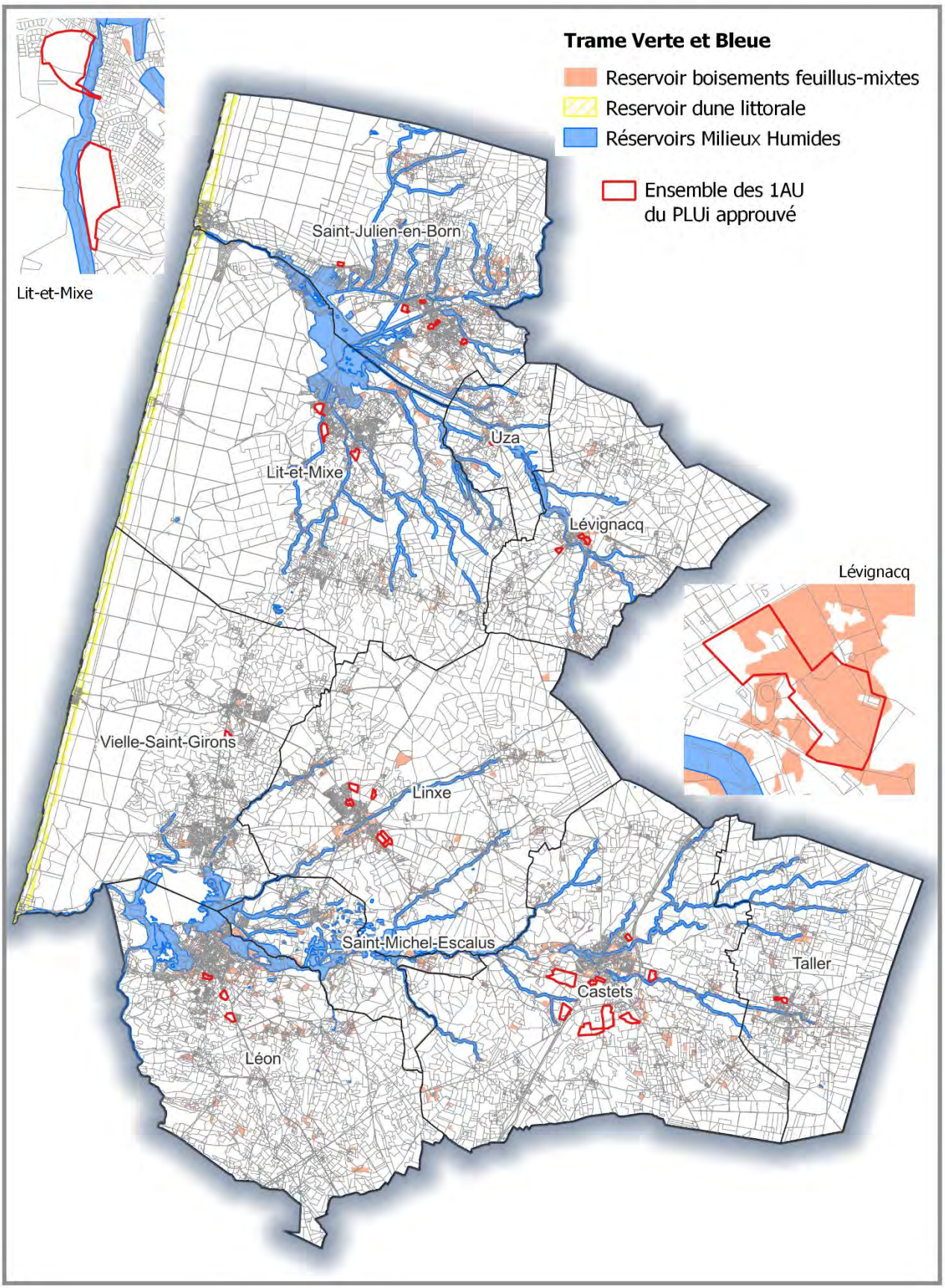
  - **Une zone 2AU à vocation économique à Vielle-Saint-Girons** intersecte partiellement un réservoir de biodiversité, sur une emprise d'environ 12120 m².
  - **Une zone 2AU à vocation habitat à Lévignacq** intersecte partiellement un réservoir de biodiversité, sur une emprise d'environ 4320 m².



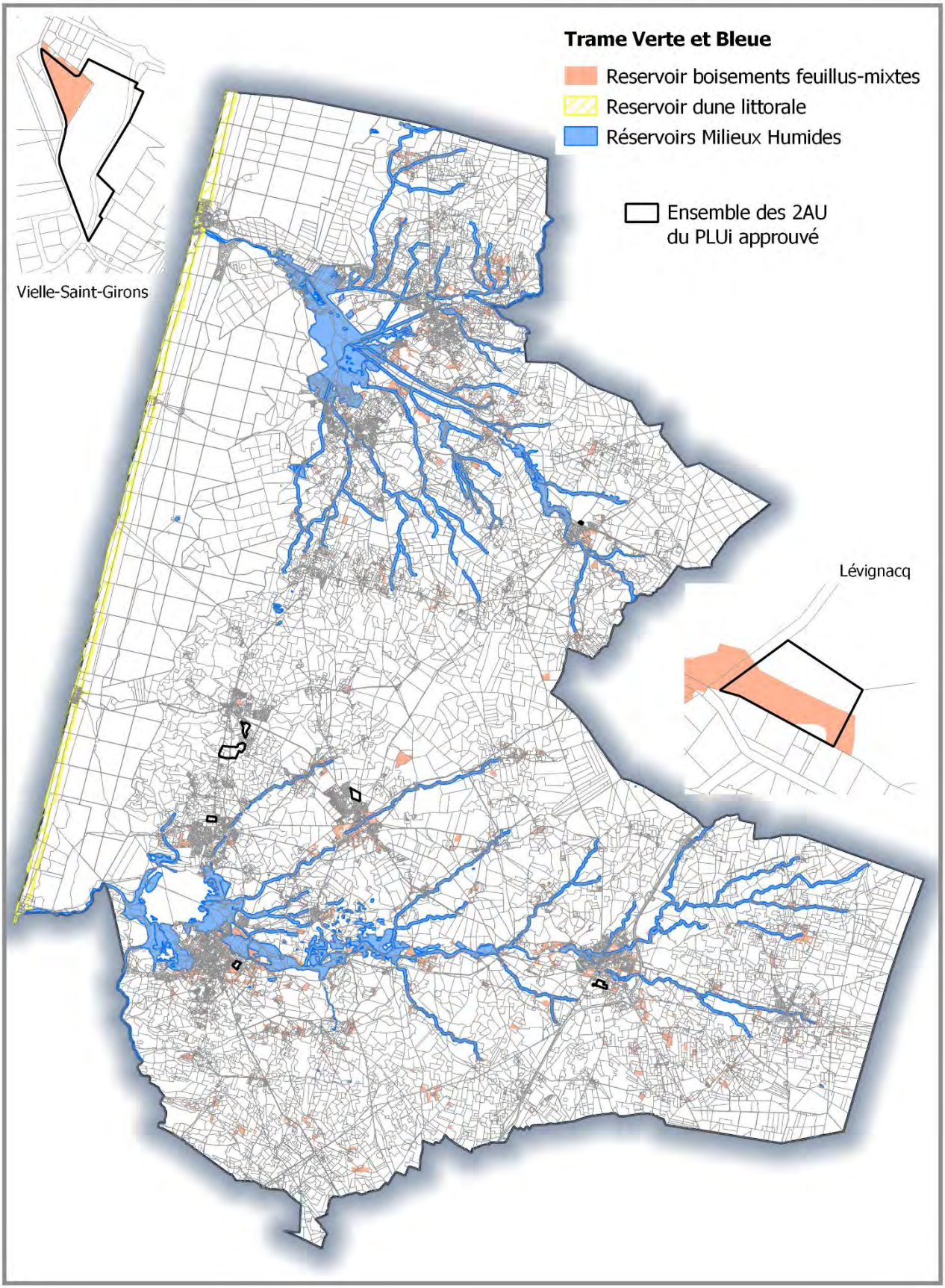


Il convient toutefois de rappeler que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est soumise **à révision du PLUi et ne peut intervenir avant 2037**. Les incidences sont donc incertaines pour ces 2 sites. Si leur ouverture est confirmée, des mesures ERC pourront être proposées lors du reclassement en zone 1AU, à la faveur de dispositions figurant dans le règlement écrit ou encore les OAP qui devront être conçues sur chaque site.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

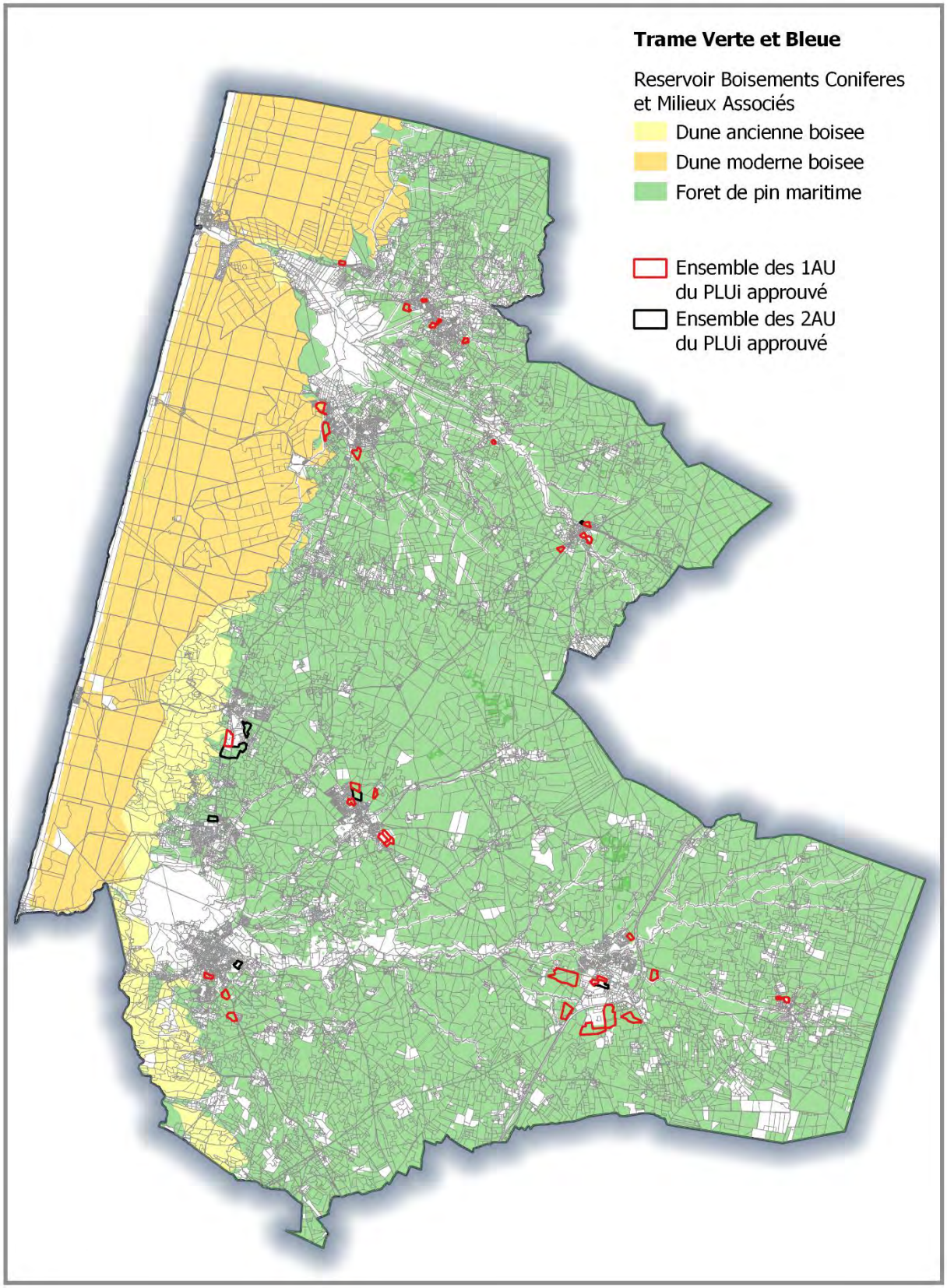


Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Concernant la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés », de nombreuses zones à urbaniser (à court terme comme à long terme) se superposent en tout ou partie au vaste réservoir de biodiversité identifié par BKM. Bien évidemment, cela est dû au caractère très forestier du territoire de Côte Landes Nature et à une juxtaposition très importante des zones urbaines existantes avec les zones forestières.



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Afin de diminuer les incidences sur la biodiversité inféodée aux différents habitats évoluant sur chaque zone 1AU, le PLUi propose les mesures de réduction suivantes :

- **La limitation de l'emprise au sol** des constructions :
  - 60 % en secteurs **1AUHa+** et **1AUHm** ;
  - 50 % en secteur **1AUHa-** ;
  - 40% en secteur **1AUHb**.
  - 70 % en secteur **1AUE.**
- **L'interdiction des murs pleins et occultants** en zone 1AUH pour les clôtures en limite séparative : il s'agit ici de diminuer l'effet fragmentant que peuvent générer les clôtures en limite séparative, et *de facto*, amoindrir les capacités de déplacement de la petite faune ;
- Les **clôtures végétales** (haies) composées de 2 espèces différentes à minima en zone 1AUH ;
- L'aménagement des terrains doit préserver une **surface en pleine terre** représentant :
  - au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet en zone 1AUH ;
  - au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet en zone 1AUE.
- Pour toutes les zones 1AU, qu'elles soient à vocation d'habitat ou économique, les espaces libres de toute construction doivent être **aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés**, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, **en excluant les espèces exotiques envahissantes** et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.
- La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.
- En zone 1AUE, afin de permettre la circulation de la petite faune, la hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, **perméable à la petite et moyenne faune** et hydrauliquement transparente. Le règlement comprend également une illustration afin de permettre la bonne compréhension de la règle par le pétitionnaire.

D'une manière générale, le projet de développement urbain proposé par le PLU intercommunal de la Communauté de Communes Côte Landes Nature, ne saurait générer des incidences négatives notables sur le fonctionnement écologique global, notamment au regard de la tonalité très forestière qui le caractérise. De plus, les secteurs de friction potentiels induits par l'emprise des zones AU sur les réservoirs de biodiversité des sous-trames « milieux humides » et « boisements de feuillus et mixtes » ne sont pas d'ordre à remettre en question la Trame Verte et Bleue communautaire. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

INCIDENCES POSITIVES

Une gestion plus économe de l'espace qui contribue à maintenir de vastes entités naturelles, propices à l'expression de la biodiversité

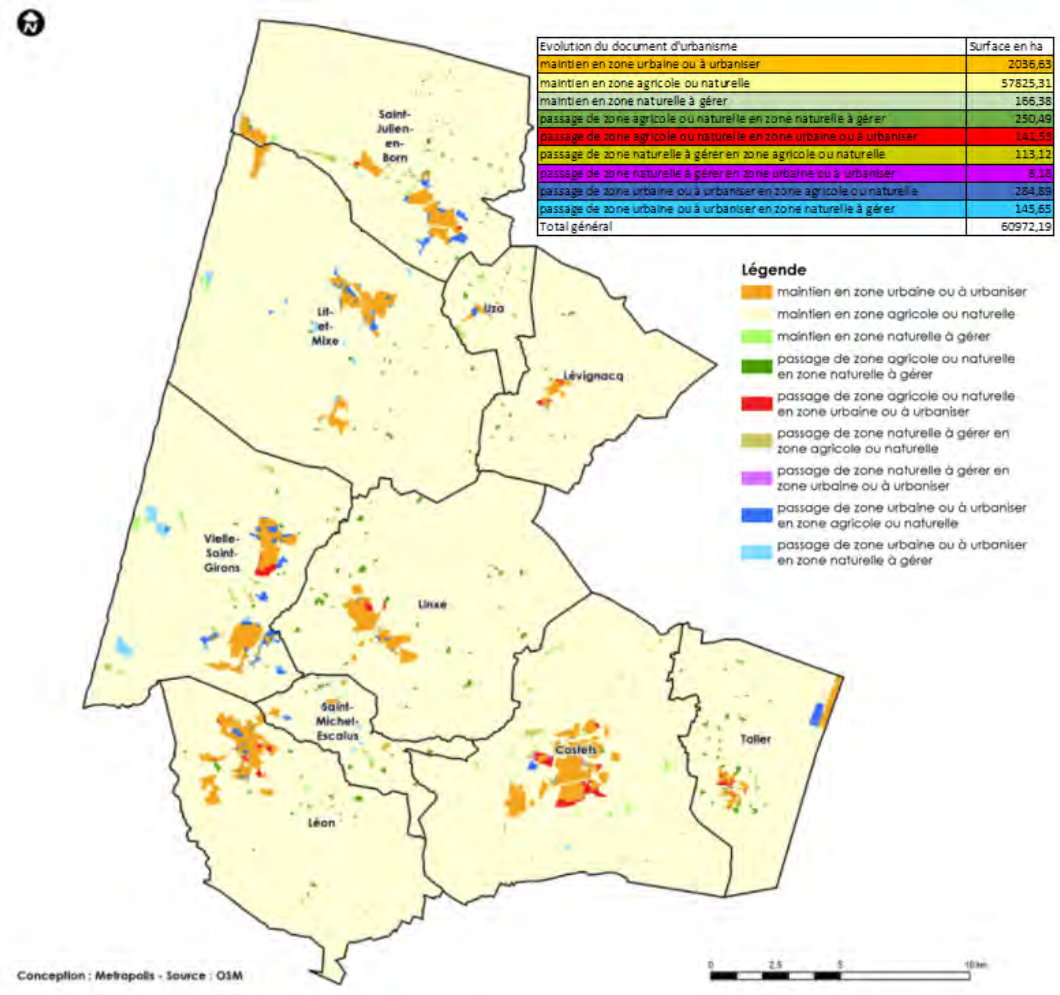
Le PLUi vise une gestion rationnelle de l'espace en luttant contre la consommation excessive d'espace et la recherche d'une densité urbaine accrue, mais qui ne soit pas de nature à dissoudre progressivement la qualité du cadre de vie local, également source de son attractivité (y compris sur le plan touristique).

Finalement, le projet de plan permet le maintien des grands équilibres du territoire. En effet, le PLUi Côte Landes Nature permet la préservation de près de 96,4% du territoire communautaire en A et N (toutes zones confondues). Plus spécifiquement :

- 2445 ha sont classés en zone agricole Ap/A, ce qui représente 4% de la superficie de l'intercommunalité
- et 55805 ha en zone naturelle Np/Ner/Ni/N, ce qui représente 91,5% de la superficie de la communauté de commune.

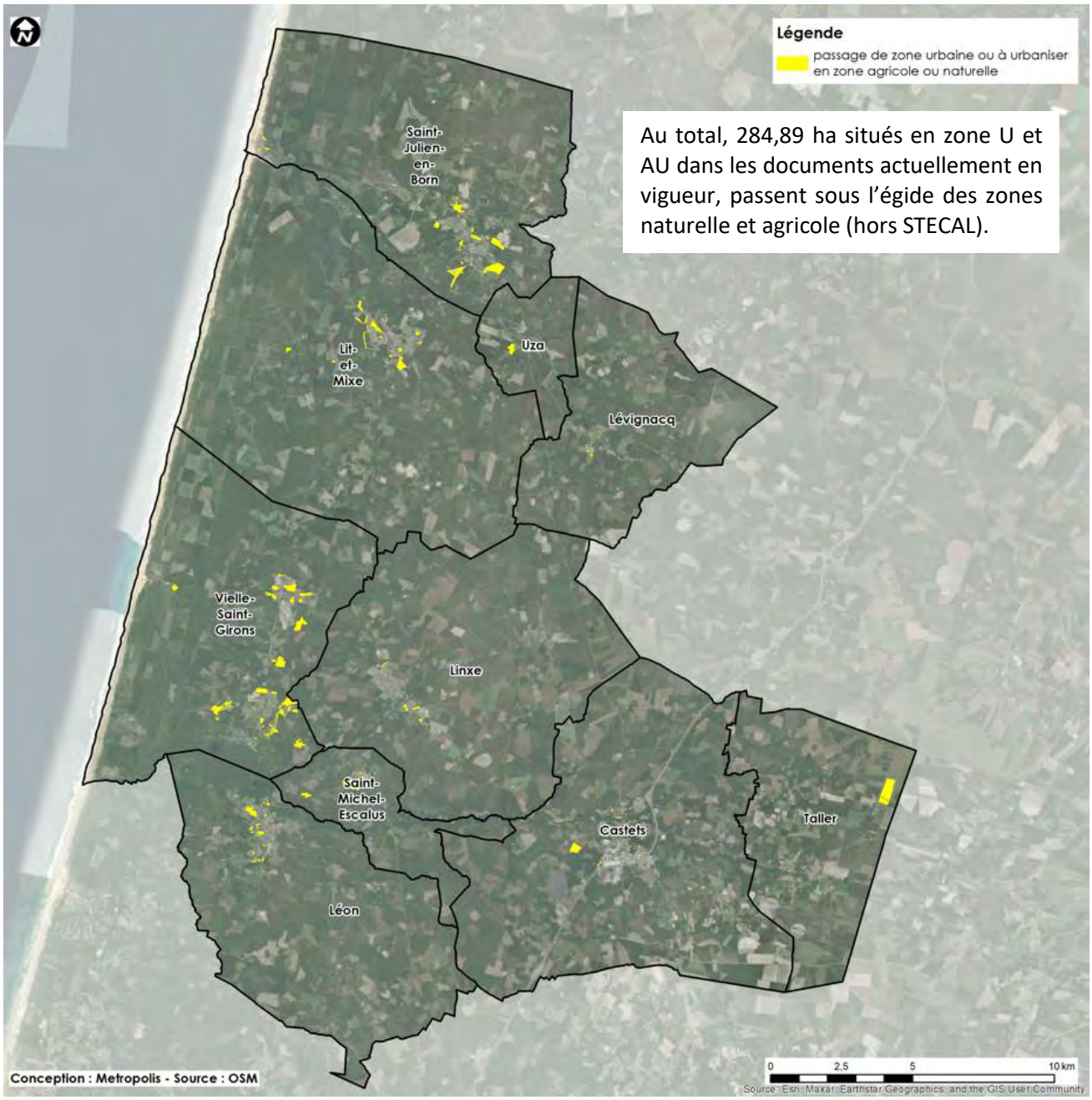
Par ces choix, le PLUi va également contribuer à maintenir durablement les milieux naturels et agricoles constitutifs des ZNIEFF, des sites Natura 2000 en les classant principalement en zone Np/Ner/Ni.

Enfin, cette démarche économe a pour corollaire la préservation d'environ 284,89 ha de milieux naturels et agricoles, identifiés en zone U ou AU dans les documents d'urbanisme précédents et restitués en zone agricole et naturelle dans le projet de PLUi. De plus, 113,12 ha de milieux naturels et agricoles évoluant en espaces artificialisés sont restitués en zone naturelle ou agricole (hors zone naturelle à gérer).

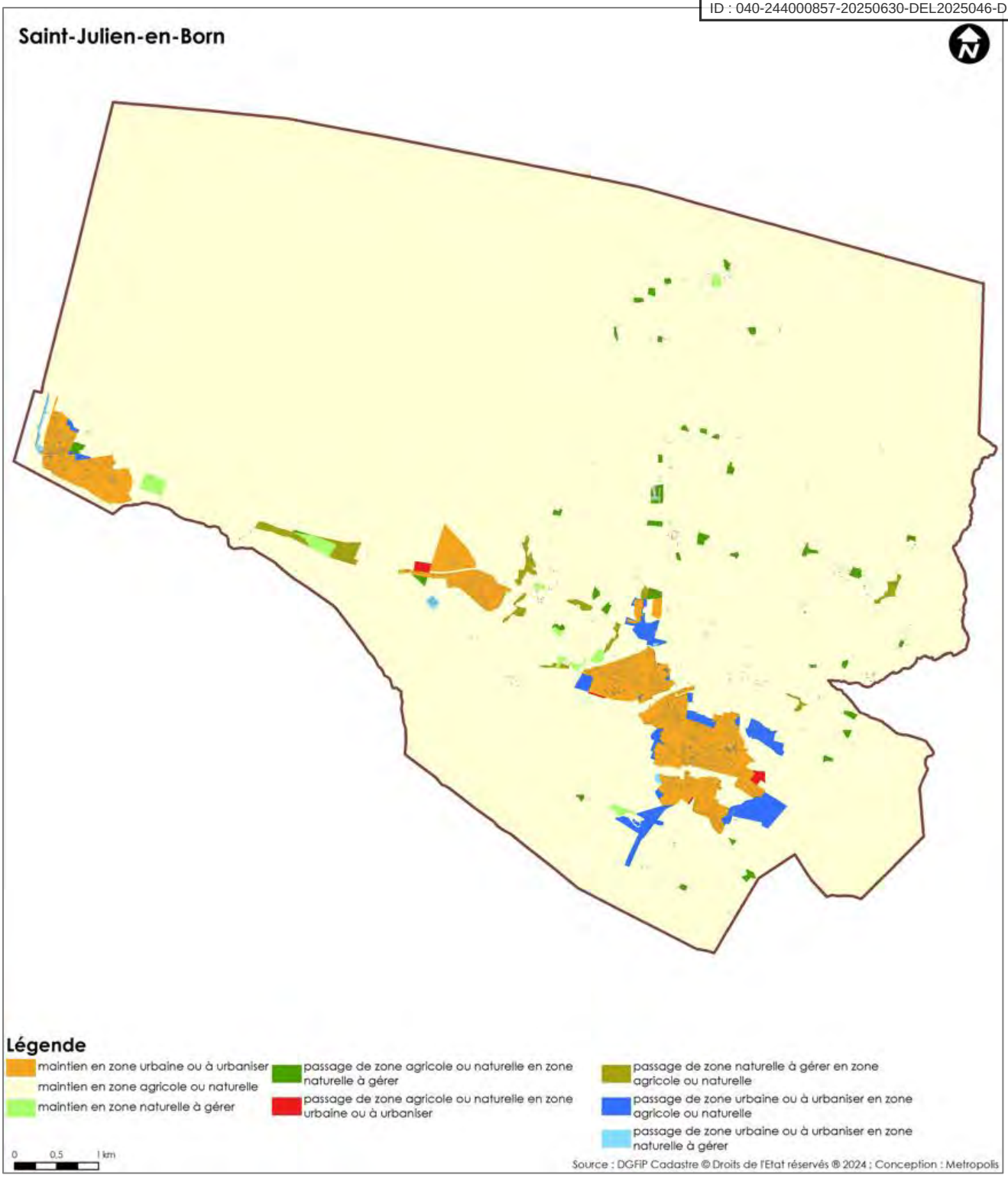


Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

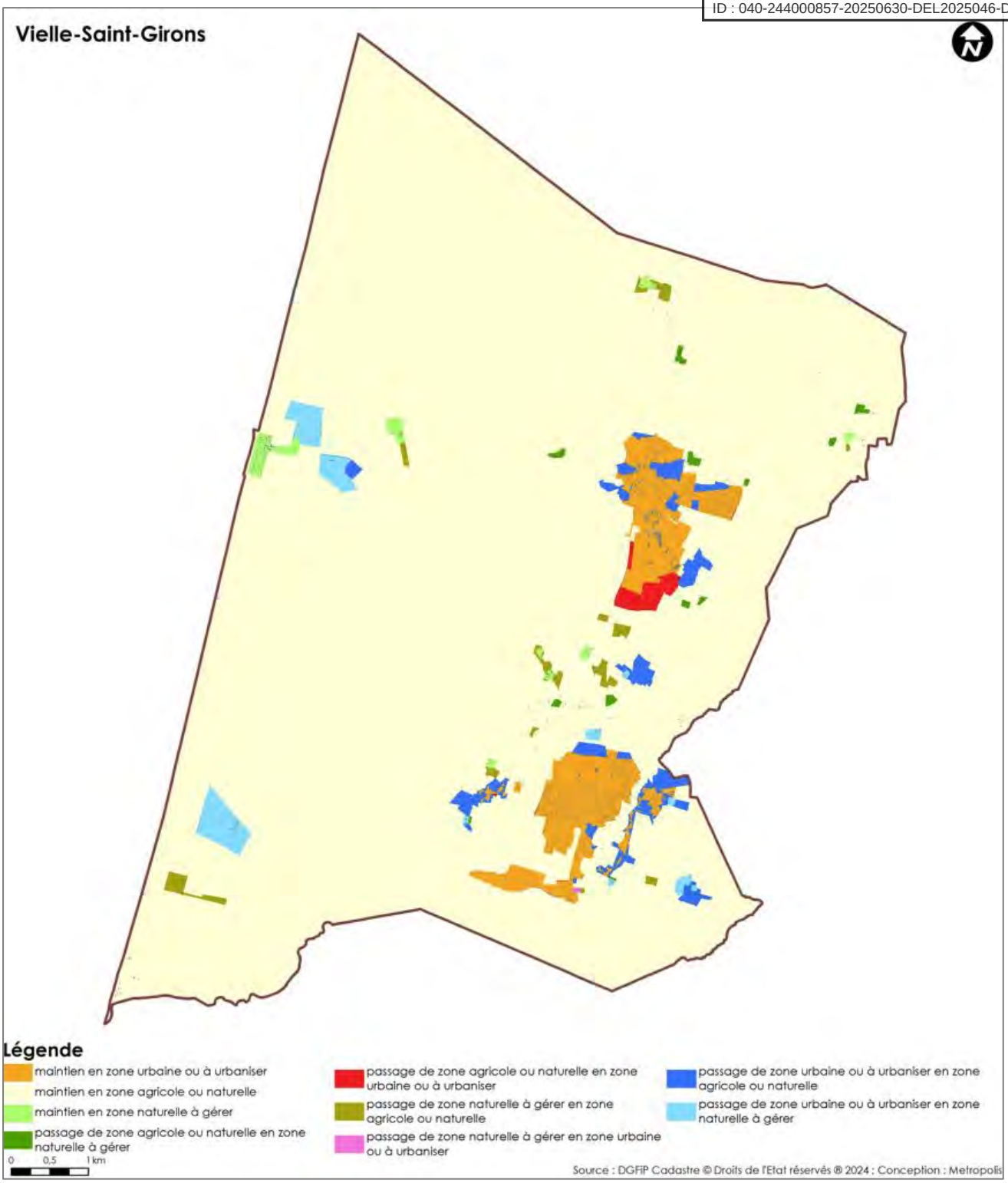
Ainsi, par la volonté de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace, le PLUi génère une incidence positive sur la préservation des milieux naturels et agricoles, ces derniers conservant ainsi un caractère plus unifié. De ce fait, le plan contribue à maintenir des conditions écologiques propices à l'expression de la faune et de la flore sauvages inféodées à ces milieux, qu'elles soient remarquables ou plus « ordinaires ».



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

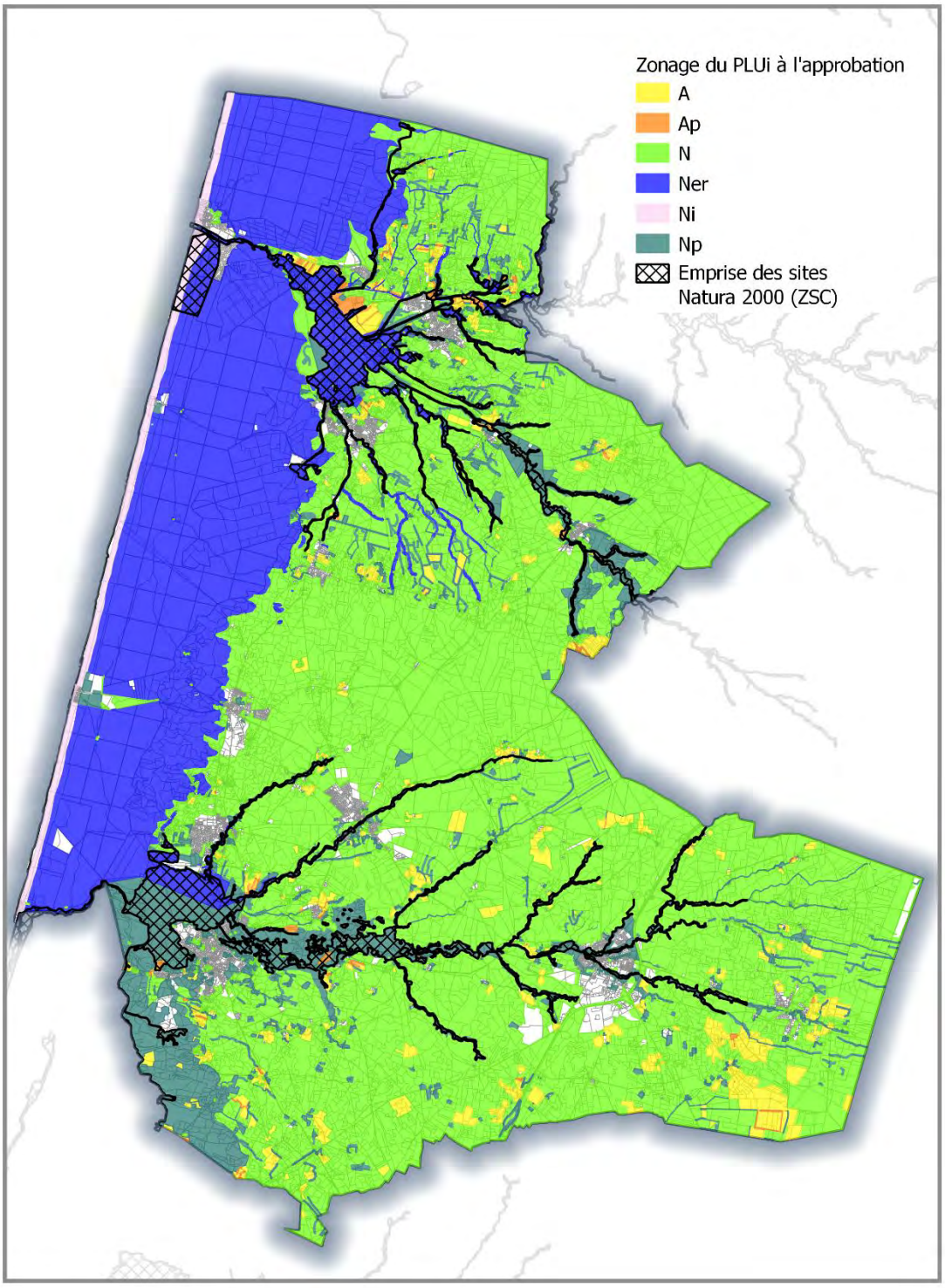


Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Des espaces reconnus à l'échelle européenne et régionale, préservés par le zonage

Concernant les continuités écologiques, les différents réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, sont préservés par un classement mobilisant pleinement les zones Ner, Np, N, et A et Ap dans une moindre mesure.

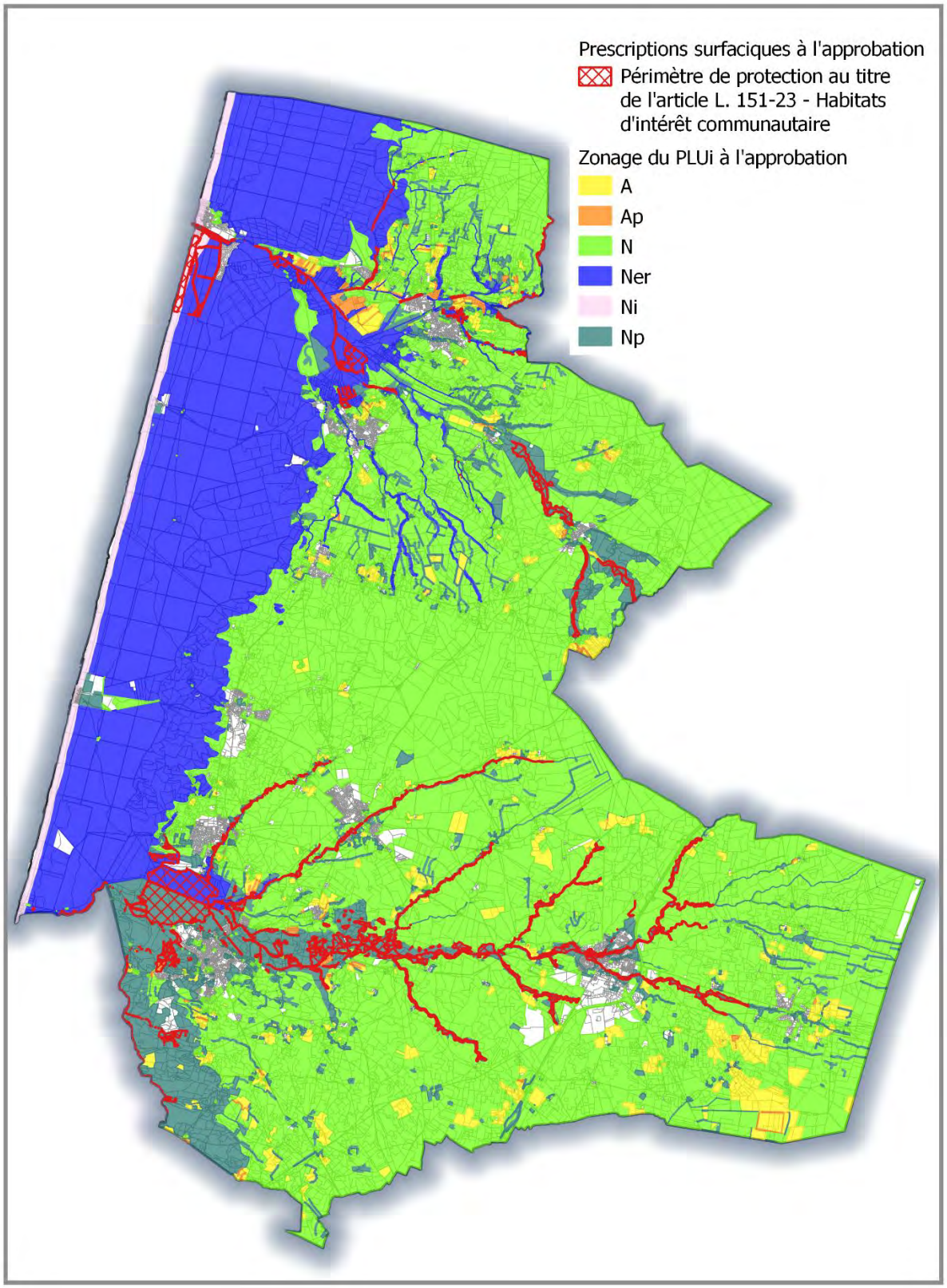
De plus, les secteurs couverts par un zonage Natura 2000 bénéficient principalement d'un zonage Np/Ner, et Ap dans une moindre mesure. Le règlement écrit du PLUi édicte des mesures très contraignantes en termes d'urbanisation, qui contribuent à maintenir la qualité écologique des habitats associés, et *in fine*, à œuvrer à la conservation des espèces évoluant au sein des sites Natura 2000.



Par ailleurs, le PLUi classe les habitats d'intérêt communautaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, avec une dénomination spécifique « habitat d'intérêt communautaire » (HIC). L'identification a

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

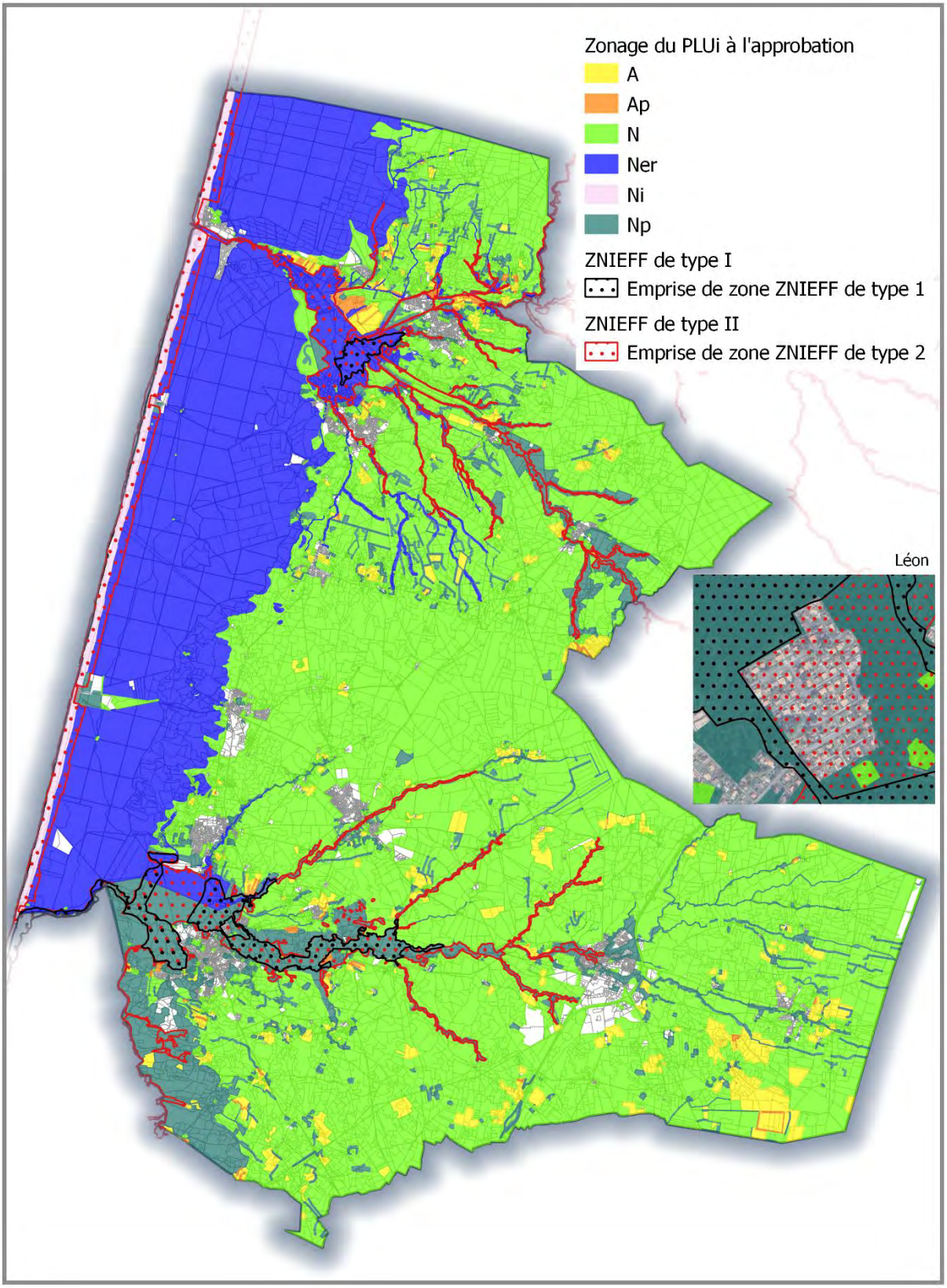
été faite à partir des éléments SIG mis à disposition par la DREAL Nouvelle Aquitaine (données disponibles en date de février 2024), ces dernières permettant de mettre en lumière les HIC. C'est ainsi 1135 ha d'HIC qui bénéficient de ce classement protecteur.



Concernant les Zones Naturelles d'intérêt Ecologiques Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF) de type 1 et de type 2, qui témoignent de milieux écologiques remarquables (milieux humides notamment), elles sont couvertes

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

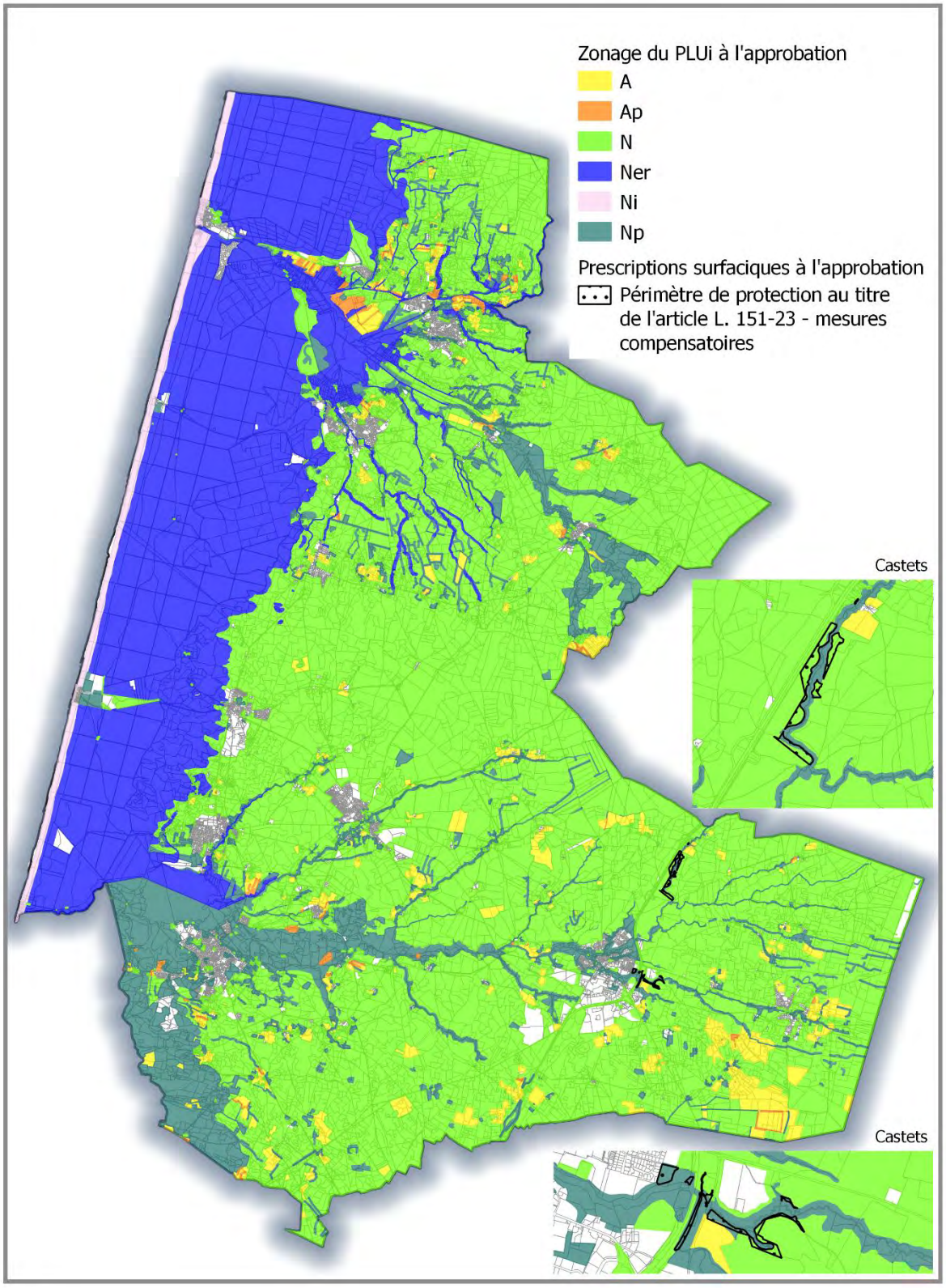
presque exclusivement par du zonage Ner et Np (Ap dans une très faible proportion). Notons néanmoins la présence d'une enclave de zone UB sur la commune de Léon, mais qui s'explique par le fait que la ZNIEFF de type 2 « Etang de Léon et Courant d'Huchet » couvre une zone urbaine existante (Cf. cartographie ci-après).



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Une inscription dans le PLU intercommunal des mesures de compensation écologique répertoriées sur le territoire

D'après les données mises à disposition par le CEREMA (version révisée disponible en janvier 2024), le territoire de Côte Landes Nature est concerné par la mise en œuvre de mesures compensatoire au titre des atteintes à la biodiversité pour le projet d'élargissement à 2x3 voies entre Salles et Saint-Geours-de-Maremne (procédure concernée : dérogation espèces protégées).



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Afin d'accompagner la mise en œuvre de ces mesures, le PLUi Côte Landes Nature apposé sur les espaces identifiés une prescription surfacique de type L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment de conserver et retranscrire, dans le document d'urbanisme, la vocation compensatoire de ces secteurs (compensation qui peuvent porter sur une période pluri-décennale). Le PLUi entend ici planifier le processus et *in fine* garantir la sécurisation à long terme des sites. Il s'agit aussi d'éviter potentiellement la perte de l'information au fil du temps. C'est ainsi 22 ha qui sont identifiés et classés au titre de l'article L.151-23 CU.

Des modalités d'aménagement qui intègrent les enjeux de lutte contre l'érosion de la biodiversité dans la conception des nouveaux quartiers urbains

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, des investigations écologiques ont été menées sur des zones à projet (OAP) afin d'apprécier les enjeux écologiques *in situ*. Certaines d'entre elles ont mis en lumière des sensibilités environnementales. Sur ces zones, la présence de ces dernières a été intégrée dans le parti d'aménager lors de la conception des OAP, afin de préserver au maximum leur intérêt écologique. Le PLUi a alors mobilisé le zonage N et/ou l'usage des articles L.151-19 CU et L.151-23 CU. Avec pour corollaire l'inconstructibilité de l'élément sur lequel il s'applique, tout en pouvant faire partie du périmètre de projet urbain (périmètre OAP). Il s'agit-là de permettre l'aménagement du site, tout en préservant le milieu naturel et les espèces qui peuvent y être inféodées.

Par ailleurs, le PLUi Côte Landes Nature édicte des règles favorables à l'accueil d'une biodiversité des milieux urbains (plutôt à dominante ordinaire), notamment à travers les principes adoptés dans le règlement et les OAP (emprise au sol, espaces non bâtis en pleine terre, plantations…). Les modalités d'aménagement reposent entre autres sur :

- La conservation des plantations existantes ;
- La création d'espaces verts, qui doivent être le plus souvent mis en valeur d'un point de vue paysager ou encore écologique ;
- Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales. Notons que les OAP sectorielles proposent également de se référer au guide réalisé par le Conservatoire Botanique National Sud Europe Atlantique, ce dernier présentant des espèces d'intérêt écologique et paysager ;
- Le recours à des plantations combinant plusieurs essences différentes pour les haies ;
- La prise en compte des enjeux liés à la faune nocturne, à travers l'éclairage des nouveaux quartiers, via les OAP
- …

Concernant les enjeux liés à la préservation de la biodiversité lorsqu'elle évolue au contact de zones économiques, les OAP conçues pour les zones 1AUE appellent à la mise en œuvre des mesures réductrices complémentaires suivantes :

- 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 le voisinage, ni aucune incidence sur la faune nocturne.
- concernant le revêtement des façades, les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées (dispositifs « anticollision » attendu sur celles-ci).

Sur l'ensemble des zones à projet bénéficiant d'une OAP, ces mesures se combinent à la création d'un espace tampon jouant le rôle d'interface lorsque la future zone urbaine jouxte des espaces forestiers. Bien que ce parti d'aménager s'inscrive dans la volonté première de maîtriser la vulnérabilité des futurs quartiers en cas de feux de forêt (et permettre leur défense), elle concourt à éviter la juxtaposition brutale entre les bâtis et la zone boisée, et permet de tenir compte de l'effet de lisière inhérent à l'espace forestier. En effet, ces interfaces sont

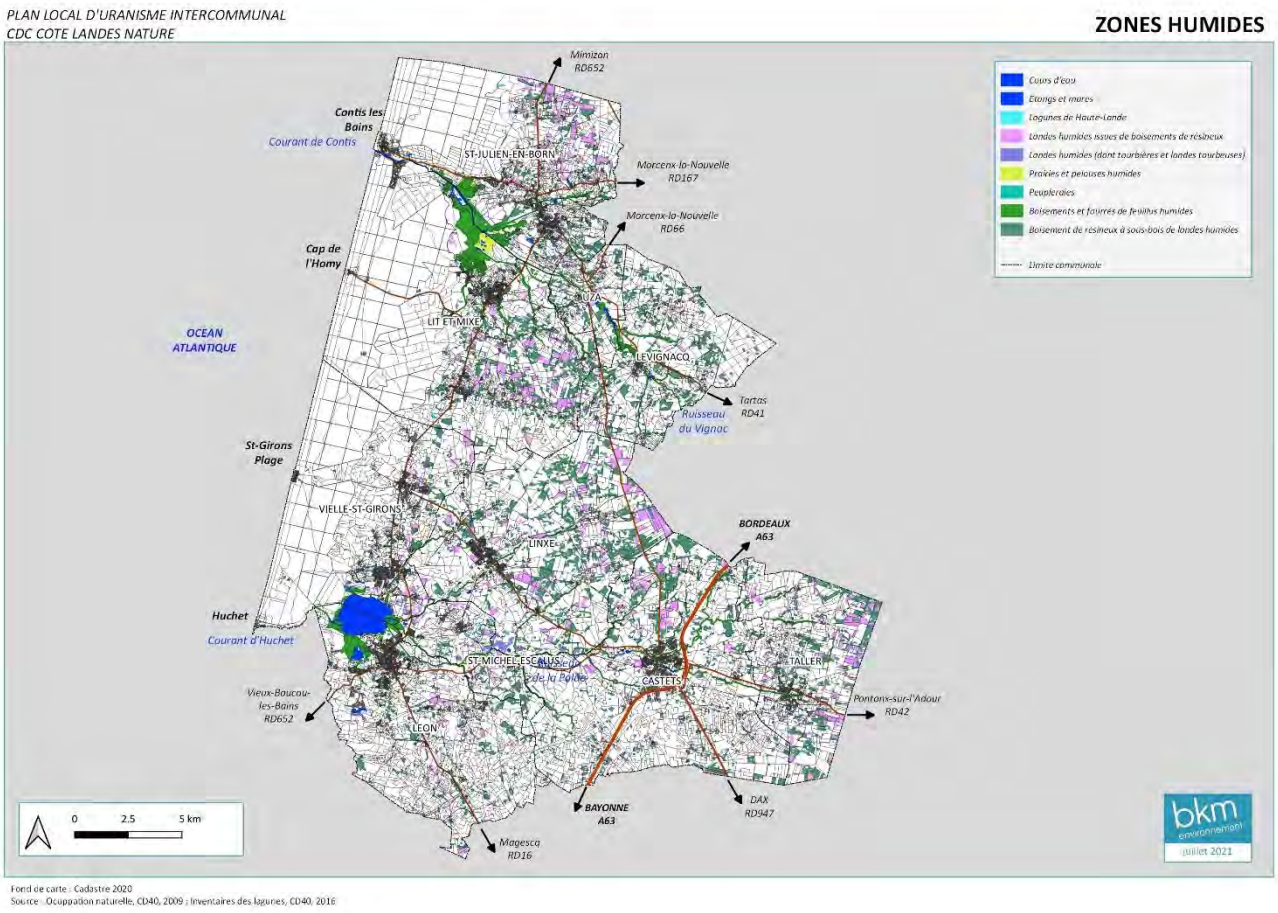
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

souvent un lieu d'expression de la petite faune sauvage (insectes, oiseaux, reptiles…), avec de nombreuses espèces. De nombreuses OAP inscrivent dans leur parti d'aménager ce principe, qui peut donc également favoriser la biodiversité localement.

A travers ces choix, le PLUi fait de la biodiversité à dominante ordinaire une composante à part entière de l'aménagement de l'espace urbain.

Plus de 5000 ha de zones humides bénéficiant d'un classement au titre de l'article L.151-23 CU

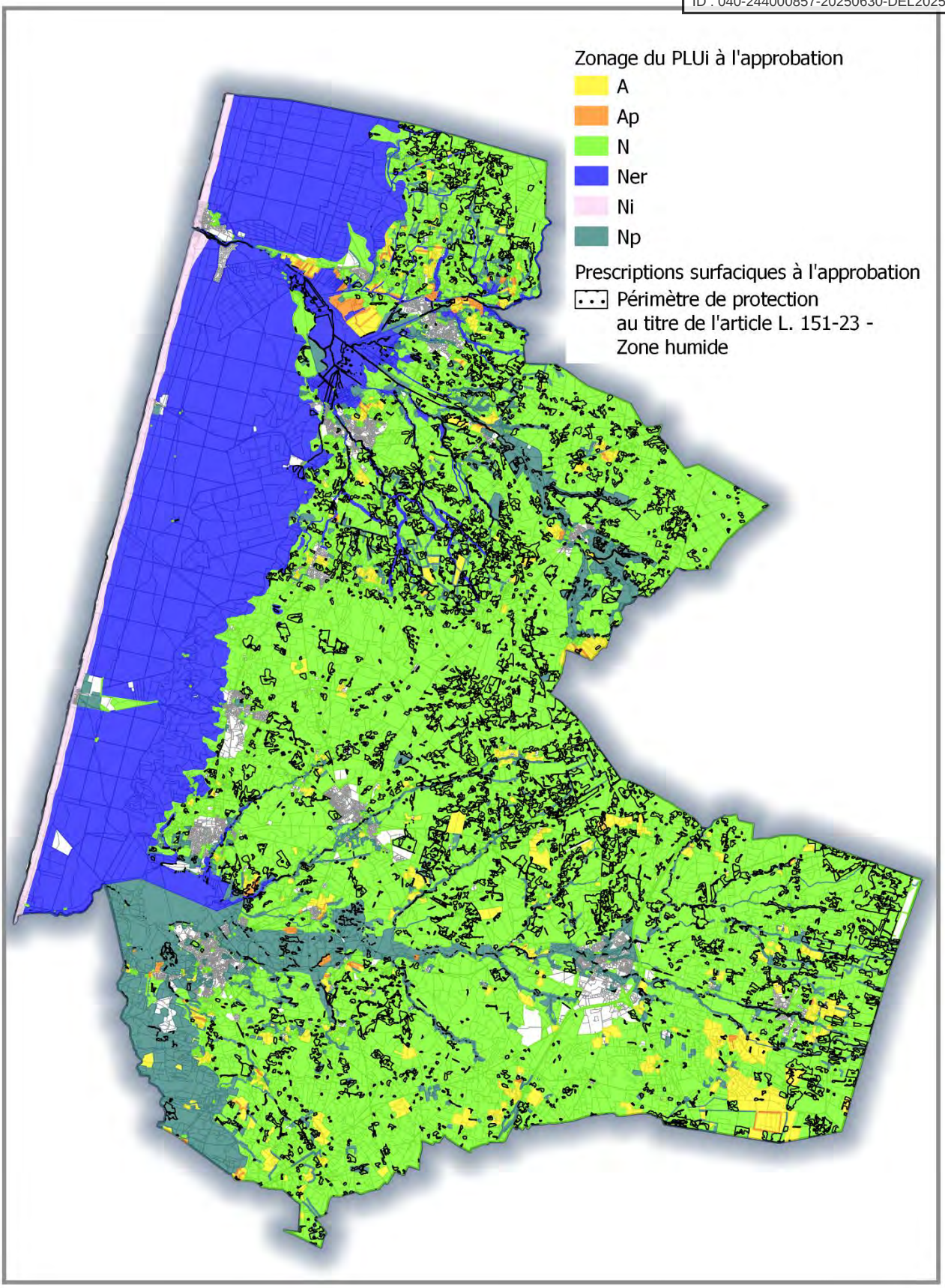
Comme en témoigne l'état initial réalisé par le bureau d'études BKM, le territoire de Côte Landes Nature se caractérise par la forte présence de zones humides. La collectivité a ainsi choisi de préserver ces zones humides, via un classement au titre de l'article L.151-23 CU dédié. Il s'agit ici de reprendre le principe de préservation déjà affiché dans le PLU en vigueur de Castets, et de l'étendre à l'ensemble du PLUi.



Notons que lorsqu'une ZH est également identifiée comme HIC par les données de la DREAL Nouvelle-Aquitaine, elle est plutôt spécifiée en qualité « d'habitat d'intérêt communautaire ». De la même manière, un classement au titre des EBC aura pu être mobilisé dans certains cas (ex : pour les communes littorales).

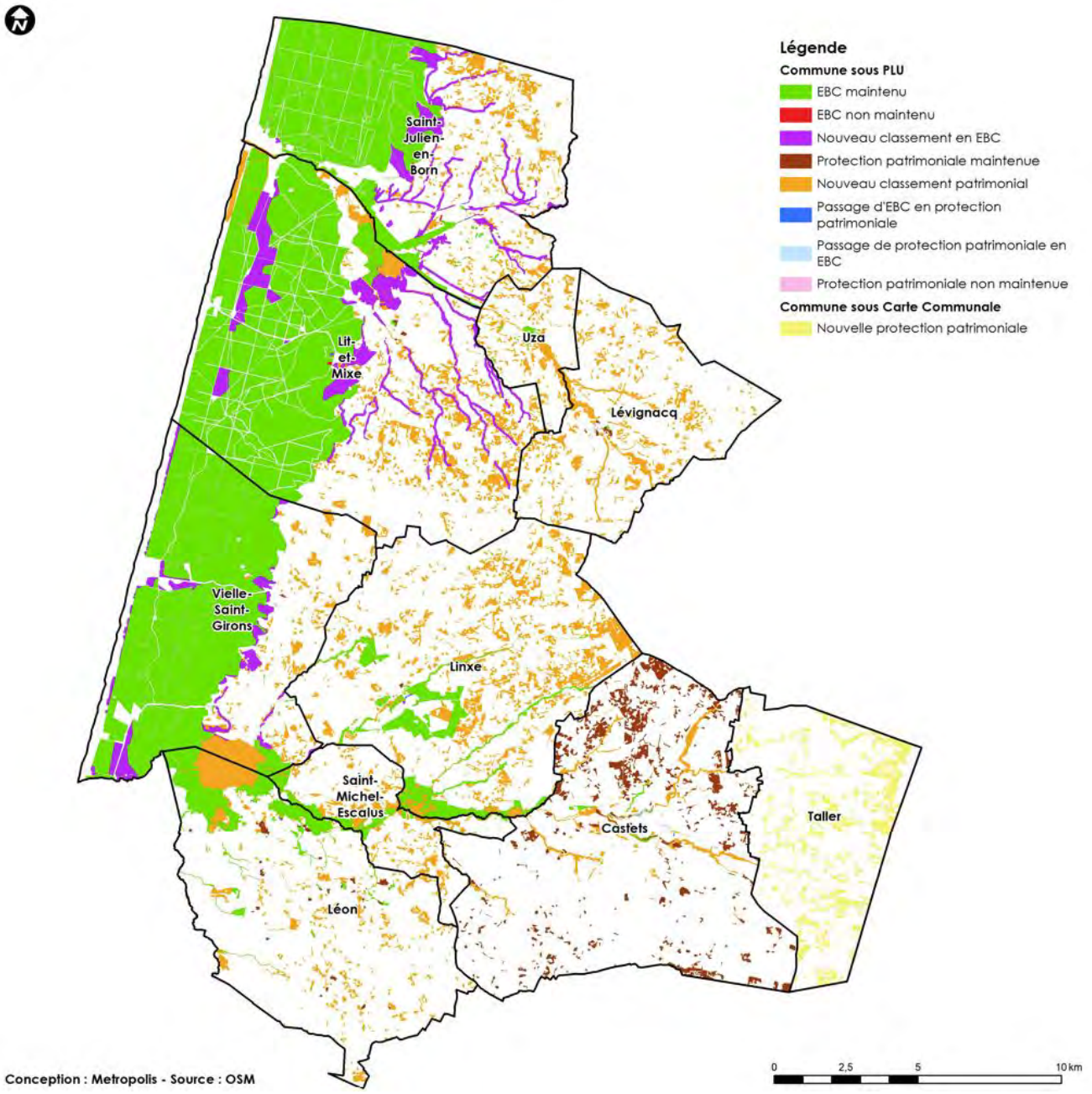
Par ailleurs, cette identification est également appliquée aux zones humides qui ont été inventoriées par le bureau d'études THEMA Environnement.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

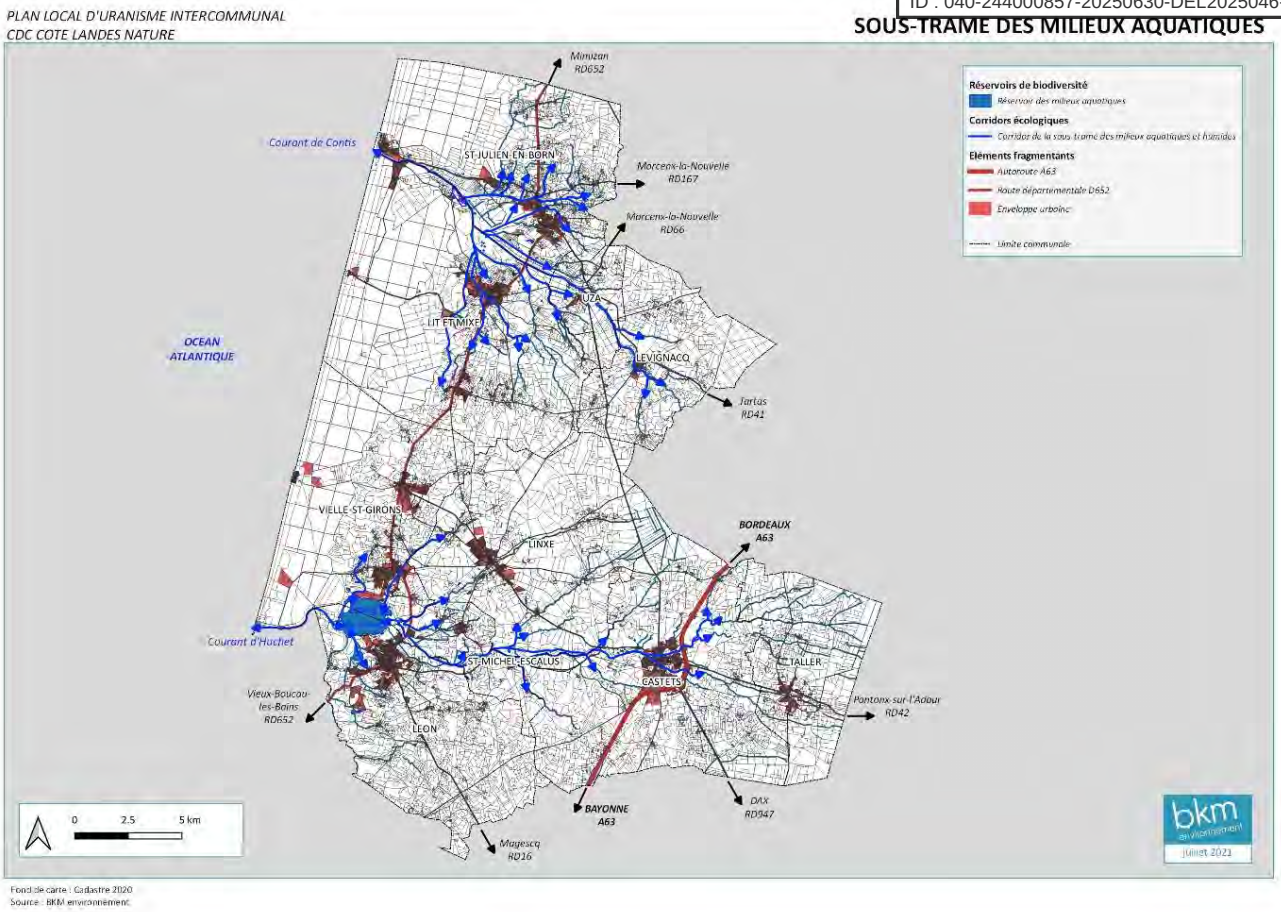
Au final, c'est ainsi 5054 ha de zones humides qui sont préservés dans le PLUi via leur classement au titre de l'article L.151-23 CU. A travers ce choix, le PLUi tend à maintenir les fonctions associées aux zones humides, notamment leur rôle dans la régulation des crues et des ruissellements, mais aussi de soutien à l'étiage des cours d'eau ou encore de filtration des eaux.



Des cours d'eau bénéficiant d'un classement en zone Np et Ner

Comme l'indique l'état initial de l'environnement, les cours d'eau et leurs affluents sont des réservoirs de biodiversité. Du fait de leur interconnexions, les cours d'eau et plans d'eau représentent également des corridors.

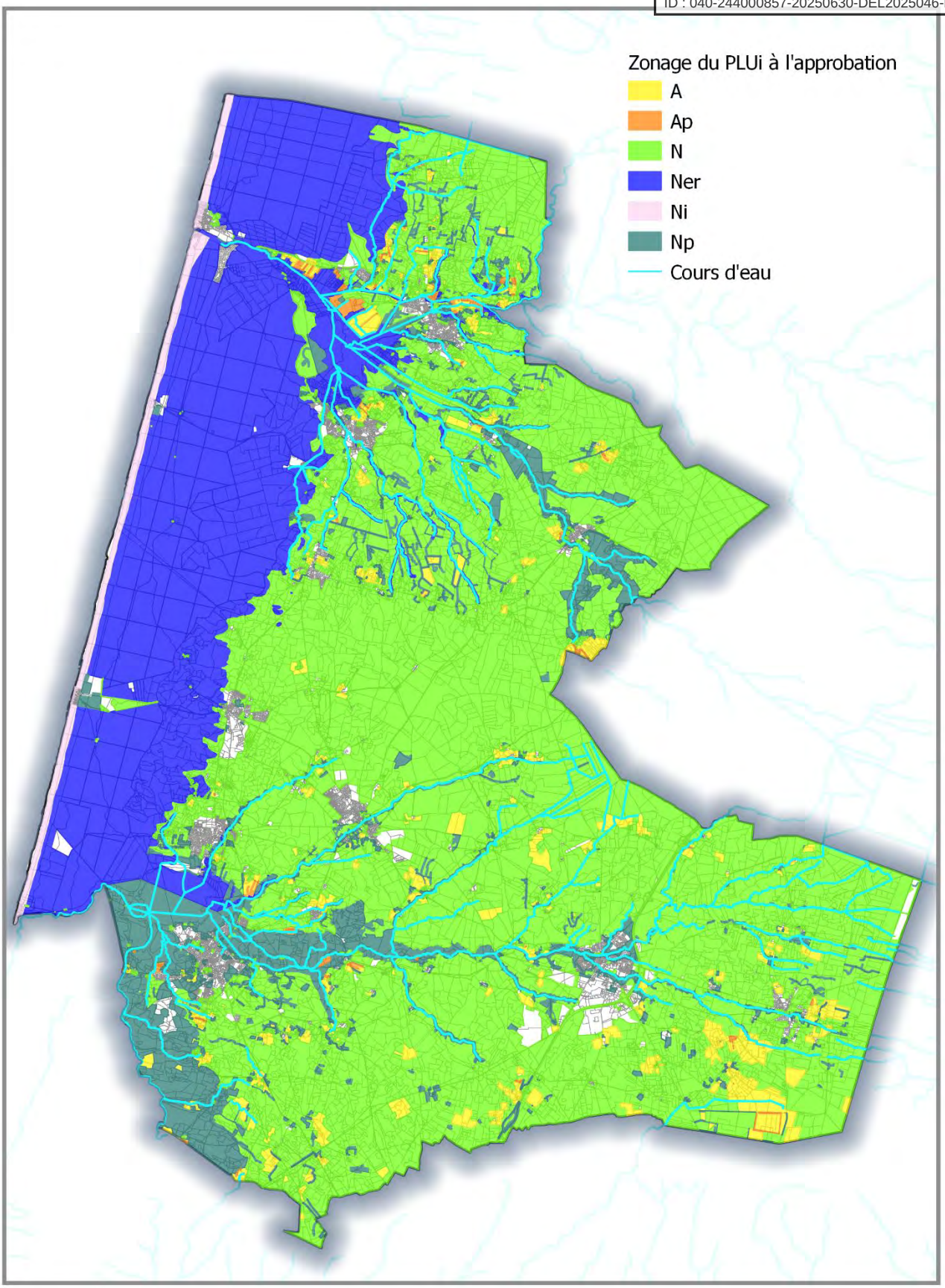
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Aussi, concernant le réseau hydrographique, le PLUi classe les cours d'eau identifiés par l'IGN en zone Np et Ner pour les communes littorales. De plus, un espace tampon de 20 m de part et d'autre de chaque cours d'eau est mis en place, soit 40 m cumulés. Par cette mesure, le PLUi permet de mieux prendre en compte les cours d'eau et leurs abords, et par ce biais, d'œuvrer à la préservation de la trame bleue du territoire.

Par l'ensemble de ces mesures en faveur des zones humides et des cours d'eau, le PLUi Côte Landes Nature crée un cadre favorable à la préservation de l'intérêt écologique de la Trame Bleue, et de façon corollaire, des habitats naturels et espèces ou groupes d'espèces qui y sont associés en tout ou partie, selon les caractéristiques de leur cycle biologique (poissons, amphibiens, odonates, papillons…). Le PLUi tend aussi à maintenir les fonctions associées aux zones humides. C'est là une incidence positive qui contribuera par ailleurs à faciliter la mise en œuvre de la compétence GEMAPI (qui comprend notamment la restauration des cours d'eau).

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

3.3. L'EAU EN TANT QUE MILIEU

INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Assainissement : une augmentation attendue des charges polluantes et volumes à traiter, induite par l'accroissement démographique à venir

Le PADD, qui exprime la stratégie communautaire en termes d'accueil de population, indique la nécessité de maîtriser l'accueil de population à l'échelle du territoire, tout en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale. Dans ce cadre, la Communauté de Communes Côte Landes Nature ambitionne un accueil d'environ 3 250 habitants supplémentaires d'ici à 2037. Ceci conduirait donc, à terme, à une taille de population de l'ordre de 15 500 habitants à l'échelle communautaire (population de la CDC en 2020 : 12 235 habitants, d'après les données du diagnostic). Les besoins en matière d'assainissement sont donc liés à l'accueil de population supplémentaire prévu sur le territoire de Côte Landes Nature à l'horizon 2037.

☞ Rappel : sur le territoire de Côte Landes Nature, le point mort[1] est associé à une mise sur le marché de 616 logements (Cf. diagnostic du PLU intercommunal).

La mise en œuvre du PLUi sera de nature à générer de nouvelles charges polluantes d'origine domestique (eaux résiduaires urbaines) qui, sans mesures spécifiques, pourraient porter atteinte à l'intégrité écologique et physico-chimique des habitats naturels aquatiques et humides du territoire, et *in fine*, aux espèces qui y sont inféodées.

Compte tenu de la croissance démographique prévue à terme par le PLUi Côte Landes Nature, **il peut être auguré une charge supplémentaire journalière *globale* estimée de DBO_5 à traiter d'environ 195 kg à l'horizon 2037** (en considérant une augmentation de + 3250 habitants permanents) par rapport à aujourd'hui, **ainsi qu'une émission de volumes d'eau à traiter d'environ 487 m^3/j en cumulé (en considérant un volume journalier moyen de 150 l/j/ habitant permanent).**

Comme l'indique l'état initial de l'environnement, toutes les communes possèdent un réseau d'assainissement collectif, à l'exception de Taller qui fonctionne exclusivement via des équipements de traitement individuels (ANC). Rappelons également que la commune de Saint-Michel-Escalus ne possède pas d'ouvrage de traitement et est accordée à la fois à la station de Linxe et à celle de Léon (pour le quartier du Bas-Rouge).

Techniquement, l'épuration des eaux résiduaires urbaines sera assurée par

- Les stations d'épuration pour les secteurs raccordés au traitement collectif : le règlement demande ainsi le raccordement au réseau d'eaux usées lorsqu'il existe.
- ou des dispositifs d'assainissement autonome, ce qui sera le cas pour la commune de Taller ou encore des secteurs d'autres communes non reliés au système collectif. A cet effet, le règlement impose des dispositifs autonomes autorisés et répondant aux exigences des textes en vigueur.

1/ Rappel des bilans 2022 observés sur les stations d'épuration du territoire de Côte Landes Nature

Le territoire de Côtes Landes Nature est doté de 8 stations d'épuration (et une petite station de 30 EH, qui dessert le quartier Marpa). Cet ensemble d'équipements de traitement des ERU porte ainsi la capacité nominale épuratoire totale à 55 450 EH pour l'assainissement collectif.

Le tableau suivant rappelle les capacités épuratoires résiduelles observables sur chacune des stations d'épuration destinées au traitement des eaux résiduaires urbaines (y figurent les données mises à jour, sur la base des éléments mis à disposition par l'AE Adour Garonne concernant l'année 2022, ainsi que les données du portail de l'assainissement communal pour les charges maximales observées en entrée de station d'épuration pour l'année 2022).

[1] Le calcul du « point mort » consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume et afin de répondre aux mutations structurelles des ménages et du parc de logements.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Pour mémoire, au 31/12/2022, toutes sont conformes en équipement et en performance.

STEU	Capacité nominale en EH	Capacité nominale en DBO_5 (en kg/j)	Débit nominal temps sec (en m^3/j)	Sollicitation moy. DBO_5 en entrée en 2022 (en kg/j)	Sollicitation moy. hydraulique en entrée en 2022 (en m^3/j)	Capacité résiduelle DBO_5 en 2022 (en kg/j)	Capacité résiduelle hydraulique (en m^3/j)	Charge maximale en entrée en 2022 (en EH)	Capacité résiduelle en EH, par rapport à la charge maximale en entrée 2022
Castets 2	**5500**	330	1200	108	377	**222**	**823**	2740	**2760**
Léon	**8900**	534	1450	186	695	**348**	**755**	5999	**2901**
Lévignacq	**450**	27	68	4,58	24	**22,42**	**44**	280	**170**
Linxe 2	**4000**	240	690	88	358	**152**	**332**	2081	**1919**
Lit-et-Mixe (Cabanious)	**15000**	900	3650	127	549	**773**	**3101**	5291	**9709**
Saint-Julien-en-Born	**11000**	660	1830	167	511	**493**	**1319**	9034	**1966**
Uza	**350**	21	53	5,1	22	**15,9**	**31**	109	**241**
Vielle-Saint-Girons	**13000**	780	1950	121	547	**659**	**1403**	10070	**2930**

Bilan des capacités résiduelles sur les stations d'épuration existantes du territoire, au regard des données 2022

2/ Effet de la mise en œuvre des Orientations d'aménagement et de Programmation à vocation « habitat »

L'évolution notable de la population a pour corollaire les secteurs couverts par une OAP : ils constituent les sites sur lesquels le développement démographique sera potentiellement marqué. Le reste de la population nouvelle à accueillir permettant d'atteindre l'objectif d'environ + 3250 habitants supplémentaires, sera ventilé dans les zones urbaines de l'ensemble des communes composant le territoire intercommunal (par densification du tissu bâti notamment).

Le tableau suivant précise, par secteur couvert par une OAP à destination principalement résidentielle, les charges et volumes journaliers qui seront potentiellement émis à termes (avec toutes les limites liées à l'exercice). Lorsque l'information figure, ils sont basés sur le nombre maximal de logements prévus par site OAP[2]. La composition des ménages pour chaque logement étant inconnue, la projection de la population attendue par site OAP est donc basée sur la taille des ménages actuelle (soit 2,06 en 2020, selon les données figurant dans le diagnostic).

OAP HABITAT	Nombre de logements attendus sur le secteur OAP (total et/ou maximum si précisé dans l'OAP)	Population totale projetée par site OAP (en habitant)	Site en AC	Site en ANC	Charges journalières globales de DBO_5 attendues à terme sur le site (en kg)	Volumes journaliers attendus (en m^3) à terme sur le site, et au global
CASTETS - SECTEUR DE LAGESTE NORD	35	72	X		**4,3**	**10,8**
CASTETS : SECTEUR MONCAOUT 2	385	793	X		**47,6**	**119,0**
CASTETS : SECTEUR DE LA FRICHE GASCOGNE	100	206	X		**12,4**	**30,9**
LÉON : SECTEUR DU GAT D'UZA	56	115	X		**6,9**	**17,3**
LÉON : SECTEUR LES BAREYRES	36	74	X		**4,4**	**11,1**
LÉVIGNACQ : SECTEUR DE CANTEGRIT 2	26	54	X		**3,2**	**8,0**
LINXE : SECTEUR BOUGES	20	41	X		**2,5**	**6,2**
LINXE : SECTEUR GRAN-JAN	47	97	X		**5,8**	**14,5**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

OAP HABITAT	Nombre de logements attendus sur le secteur OAP (total et/ou maximum si précisé dans l'OAP)	Population totale projetée par site OAP (en habitant)	Site en AC	Site en ANC	Charges journalières globales de DBO_5 attendues à terme sur le site (en kg)	Volumes journaliers attendus (en m^3) à terme sur le site, et au global
LINXE : SECTEUR CLOS CAMILLE BOUGES	115	237	X		**14,2**	**35,5**
LINXE : SECTEUR DE LA FRICHE DARBO	105	216	X		**13,0**	**32,4**
LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE TRUYEMORTE	72	148	X		**8,9**	**22,2**
LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE GANITRAS	50	103	X		**6,2**	**15,5**
SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR DE MAHIOU 2	32	66	X		**4,0**	**9,9**
SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR NEURRISSE	25	52	X		**3,1**	**7,7**
SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR DE CENTRE-BOURG NORD	20	41	X		**2,5**	**6,2**
SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR DE LA RUE DES CAMELIAS	18	37	X		**2,2**	**5,6**
SAINT-JULIEN-EN-BORN : SECTEUR DE COUQUILLAT	51	105	X		**6,3**	**15,7**
SAINT-MICHEL-ESCALUS : SECTEUR DU BOURG	16	32	X		**1,9**	**4,8**
TALLER : SECTEUR DE CENTRE-BOURG	34	70	X		**4,2**	**10,5**
TALLER : SECTEUR DE CABEIL	10	21		X	**1,2**	**3,1**
UZA : SECTEUR DU BOURG	8	16	X		**1,0**	**2,5**
TOTAL	**1261**	**2596**	**/**	**/**	**155,8**	**389,4**

Estimation de la pollution entrante supplémentaire qui sera induite par le développement urbain sur les sites couverts par une OAP sectorielle à vocation résidentielle sur la CDC Cote Landes Nature, en privilégiant une production de logements par site maximale (si indiqué dans l'OAP).

STEU	Bilan des charges journalières globales de DBO_5 attendues à terme sur la STEP (en kg)	Bilan des volumes journaliers attendus (en m^3) à terme sur la STEP
STEP DE CASTETS 2	**64,3**	**160,7**
STEP DE LEON	**11,4**	**28,4**
STEP DE LEVIGNAC	**3,2**	**8,0**
STEP DE LINXE	**37,4**	**93,5**
STEP DE LIT-ET-MIXE (CABANIOUS)	**15,1**	**37,7**
STEP DE SAINT-JULIEN-EN-BORN	**18**	**45,1**
STEP D'UZA	**1,0**	**2,5**

Bilan des charges polluantes supplémentaires générées par <u>la mise en œuvre des OAP à vocation d'habitat</u> sur les stations d'épuration du territoire

3/ <u>Effet de la mise en œuvre du PLU intercommunal eu égard à la production de logements attendus à l'échelle communale</u>

La production *<u>brute</u>* de logements attendue (c'est-à-dire sans prise en compte du point mort, et sans application d'un taux de rétention foncière) est de l'ordre de 2200 logements à l'échelle intercommunale. Il convient de rappeler que la production brute de logements proposée par le PLU intercommunal à l'horizon 2037, *comprend également* des « coups partis », notamment :

- à Vielle-Saint-Girons, associé à environ 300 logements (permis d'aménager accordé) ;
- à Saint-Julien-en-Born, associé à 51 logements (permis d'aménager accordé) ;
- à Saint-Michel-Escalus, associé à 16 logements (permis d'aménager accordé).

Par ailleurs, aucun coefficient de rétention n'est ici appliqué (ce qui tendrait dans ce cas à une production moindre de logements, et donc des émissions d'ERU diminuées en conséquence).

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Avec toutes les limites liées à l'exercice, le tableau ci-après dresse le bilan de la production potentielle brute de logements par commune. Il comprend également les charges journalières attendues (sur le plan de la DBO_5 et de l'hydraulique), et qui devront être gérées par des ouvrages de traitement collectif ou autonomes (cas de Taller, notamment).

Nom	Nombre potentiel de logements en zone U	Nombre potentiel de logements en zone 1AU	Nombre potentiel total de logements	Nombre potentiel d'habitants (sans intégrer le point mort)	Charges journalières globales de DBO_5 attendus (en kg/j) à terme	Volumes journaliers attendus (en m^3/j) à terme
Castets	78	498	576	1187	**71,2**	**178,0**
Léon	169	82	251	517	**31,0**	**77,6**
Lévignacq	21	22	43	89	**5,3**	**13,3**
Linxe	52	276	328	676	**40,5**	**101,4**
Lit-et-Mixe	147	152	299	616	**37,0**	**92,4**
Saint-Julien-en-Born	148	99	247	509	**30,5**	**76,3**
Saint-Michel-Escalus	41	0	41	84	**5,1**	**12,7**
Taller	60	26	86	177	**10,6**	**26,6**
Uza	9	10	19	39	**2,3**	**5,9**
Vielle-Saint-Girons	312	0	312	643	**38,6**	**96,4**

Bilan des charges polluantes supplémentaires générées par la production brute de logements attendue à l'échelle de chaque commune, à l'horizon 2037 (sans intégration de l'effet du point mort, ni coefficient de rétention foncière)

Toutefois, pour maintenir *a minima* sa population telle que figurant actuellement, il est nécessaire de produire des logements : c'est le point mort. Par ailleurs, le territoire étant sous influence saisonnière eu égard à son caractère littoral, et afin de répondre à la définition du point mort, celui-ci intègre également la part des résidences secondaires dans la production de logements associés. Le point mort total est de 616 logements (sans application d'un coefficient de rétention).

Avec toutes les limites liées à l'exercice, le tableau suivant dresse le bilan affiné des charges polluantes attendues (DBO_5 et volume) qui devront être gérées par des systèmes collectifs (STEP) ou autonomes (ANC), en tenant compte de l'effet du point mort. Pour ces calculs, la taille des ménages prise en compte est celle observée à l'échelle intercommunale en 2020 (soit 2,06).

Nom	Nombre potentiel de logements en zone U	Nombre potentiel de logements en zone 1AU	Nombre potentiel total de logements	Nombre potentiel de logements à produire pour le point mort	Nombre potentiel de logements à produire pour augmenter la taille de la population	Nombre potentiel d'habitants (en intégrant le point mort)	Charges journalières globales de DBO5 attendus (en kg/j) à terme	Volumes journaliers attendus (en m3/j) à terme
Castets	78	498	576	72	504	1038	**62,3**	**155,7**
Léon	169	82	251	136	115	237	**14,2**	**35,5**
Lévignacq	21	22	43	16	27	56	**3,3**	**8,3**
Linxe	52	276	328	57	271	558	**33,5**	**83,7**
Lit-et-Mixe	147	152	299	107	192	396	**23,7**	**59,3**
Saint-Julien-en-Born	148	99	247	105	142	293	**17,6**	**43,9**
Saint-Michel-Escalus	41	0	41	15	26	54	**3,2**	**8,0**
Taller	60	26	86	18	68	140	**8,4**	**21,0**
Uza	9	10	19	8	11	23	**1,4**	**3,4**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Vielle-Saint-Girons	312	0	312	81	231	476	28,6	71,4

Bilan des charges polluantes supplémentaires générées par <u>la production affinée de logements</u> attendue à l'échelle de chaque commune, à l'horizon 2037, et intégrant l'effet du point mort (sans application d'un coefficient de rétention foncière)

Le tableau suivant indique les charges qui seront reçues en entrée de station d'épuration, du fait de l'accueil de <u>nouvelles</u> populations (l'effet du point mort est donc intégré dans ce calcul). Pour rappel, l'état initial de l'environnement indique que les ERU de Saint-Michel-Escalus sont dirigées vers la STEP de Linxe et la STEP de Léon pour le quartier « Bas-Rouge ». Sachant le potentiel de densification très limité sur le quartier « Bas-Rouge » de Saint-Michel-Escalus, on considère ici que les ERU supplémentaires sont dirigées uniquement vers la STEP de Linxe.

Naturellement, ces valeurs sont des estimations <u>en première intention</u>, sachant que les constructions attendues ne seront peut-être pas toutes desservies par l'assainissement collectif.

STEU	Charges journalières globales de DBO_5 attendues à terme sur la STEP (en kg)	Volumes journaliers attendus (en m^3) à terme sur la STEP, et au global
STEP DE CASTETS	62,3	155,7
STEP DE LEON	14,2	35,5
STEP DE LEVIGNAC	3,3	8,3
STEP DE LINXE	36,7	91,8
STEP DE LIT-ET-MIXE	23,7	59,3
STEP DE SAINT-JULIEN-EN-BORN	17,6	43,9
STEP D'UZA	1,4	3,4
STEP DE VIELLE-SAINT-GIRONS	28,6	71,4

Bilan des charges polluantes supplémentaires qui devront être traitées en entrée de STEP, à l'horizon 2037, et intégrant l'effet du point mort

STEU	Capacité nominale en EH	Capacité moy. résiduelle DBO_5 en 2022 (en kg/j)	Capacité moy. résiduelle hydraulique (en m^3/j)	Charge maximale en entrée en 2022 (en EH)	Capacité résiduelle en EH, par rapport à la charge maximale en entrée 2022
Castets 2	5500	**222**	**823**	2740	**2760**
Léon	8900	**348**	**755**	5999	**2901**
Lévignacq	450	**22,42**	**44**	280	**170**
Linxe 2	4000	**152**	**332**	2081	**1919**
Lit-et-Mixe (Cabanious)	15000	**773**	**3101**	5291	**9709**
Saint-Julien-en-Born	11000	**493**	**1319**	9034	**1966**
Uza	350	**15,9**	**31**	109	**241**
Vielle-Saint-Girons	13000	**659**	**1403**	10070	**2930**

Rappel du bilan des capacités résiduelles sur les STEP existantes du territoire, au regard des données 2022

- **Au regard de ces éléments, <u>*et avec toutes les limites liées à l'exercice*</u>, le développement démographique proposé par la CDC Côte Landes Nature à l'horizon 2037, est a priori compatible avec les capacités résiduelles de traitement des stations d'épuration présentes sur le territoire intercommunal.**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Concernant la commune de Taller, le site « secteur du centre bourg » devra bénéficier d'un raccordement à un réseau d'assainissement collectif groupé pour permettre son ouverture à l'urbanisation. La mise en œuvre réelle de ce site est donc incertaine.

4/ <u>Concernant les communes ou secteurs de commune non raccordés aux réseaux d'eaux usées</u>

Pour la commune de Taller, le traitement des eaux résiduaires urbaines nouvellement émises par le site de « Cabeil » sera géré par des dispositifs autonomes autorisés et répondant aux exigences techniques en vigueur. Il convient de rappeler qu'un des secteurs est couvert par une OAP (OAP « secteur de centre bourg ») qui conditionne l'urbanisation du site à un raccordement à un dispositif de traitement <u>collectif</u>.

Par ailleurs, il est possible que des nouvelles habitations/constructions voient le jour dans des secteurs communaux non raccordés à l'assainissement collectif. Dans ce cas, cela induira la mise en œuvre de dispositifs individuels, réellement adapté au projet.

Il convient de rappeler que sur le territoire de Côte Landes Nature, la gestion de l'assainissement non collectif est assurée par le SYDEC pour toutes les communes, à l'exception de la commune de Lit-et-Mixe qui assure cette compétence en régie.

Afin de s'assurer que les techniques mises en œuvre soient en adéquation avec la nature du sol, rappelons que le SYDEC réalise le contrôle de conception et de réalisation des installations d'assainissement non collectif neuves ou réhabilitées. Ce contrôle consiste à vérifier le dimensionnement et la conformité de la filière d'assainissement réalisée et intervient en 2 temps :

- *Le contrôle de conception* : ce contrôle s'appuie préalablement sur la définition de la filière d'assainissement qui est dimensionnée à l'habitation et adaptée aux contraintes du terrain. Pour cela, l'étude de sol est obligatoire et doit être réalisée par le bureau d'études spécialisé.
- *Le contrôle de réalisation* : avant le remblaiement de l'installation, l'agent du SPANC compare la conformité des travaux réalisés par rapport au projet initial, et délivre un rapport de visite de réalisation des travaux.

➢ **Les nouvelles installations seront de facto conçues de manière à ne pas générer d'impact sur le milieu récepteur, sous réserve d'une exécution réalisée dans les règles de l'art.**

Comme l'indique l'état initial de l'environnement, les installations conformes représentent 26,9% des installations contrôlées. L'amélioration de la performance des installations ANC existantes ne relève pas de la compétence du PLUi. En revanche, le PLUi Côte Landes Nature favorise la réhabilitation d'installations défectueuses. En effet, le règlement du PLUi prévoit que pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Assainissement : une augmentation des charges polluantes et volumes à traiter, induite par le développement touristique et l'accueil de saisonniers

Le PLUi Côte Landes Nature souhaite accompagner le développement touristique sur son territoire. Cela se traduit notamment par :

- **La zone 1AUt de Levignacq, associée à l'OAP « secteur du Château »** : le site fait l'objet d'une servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. De fait, aucune projection en termes d'hébergements touristiques n'est émise.
- **La zone 1AUt de Linxe, associée à l'OAP « secteur de Milhomes »** : ce site, sous maîtrise foncière communale, est associé à une densité de 15 hébergements/ha. Le site faisant environ 23000 m², il sera attendu environ 34 HLL ou résidences mobiles.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- **La zone 1AUt de Linxe, associée à la « Friche DARBO »** : l'OAP indique que le nombre d'hébergements touristiques est d'environ 60.
- **La zone 1AUHs de Saint-Julien-en-Born, associée à l'OAP « Quartier de la Lette »** : l'OAP indique que le nombre d'emplacements, dédiés exclusivement à l'accueil des travailleurs saisonniers du territoire, sera au maximum de 50. A priori, le site pourrait être composé d'emplacements pour de l'hébergement mobile (vans, caravane) et de mobile-home.

Le dimensionnement des équipements d'assainissement pour les activités à vocation touristique, s'appuie sur des ratios différents de ceux utilisés habituellement pour les habitants permanents. Le caractère temporaire de l'occupation des bâtiments explique ce fait. Aussi, les ratios suivants sont communément mobilisés :

Hôtel	1 lit = 1 EH augmenté de 1/2 EH par membre du personnel
Chambres d'hôtes, gîte, tiny-house…	1 lit = 1 EH
Camping, hébergement insolite (roulotte, yourte, cabane perchée ou au sol…)	1 emplacement résidentiel (mobil-home) = 2 EH 1 emplacement (tente, caravane) : si occupation moyenne de 3 personnes = 2,25 EH (ou 1,5 EH si moyenne de 2 personnes) 1 occupant pour hébergement insolite= 0,75 EH
Restaurant	1 couvert = 1/4 EH

Avec toutes les limites liées à l'exercice, l'évaluation environnementale s'est attachée à quantifier en première approche les émissions d'ERU à venir sur ces sites. Celles-ci sont précisées dans le tableau suivant :

	Type d'hébergement et/ou équipement	Estimation de la population journalière maximum (en nbe et/ou EH)	Charge de DBO_5 attendue (en kg/j)	Volume attendu (m^3/j)
OAP « Secteur du Château » à Levignacq	**servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**			
OAP « Secteur de Milhomes » à Linxe	**HLL ou résidences mobiles**	**En considérant 34 HLL :** Environ 68 EH	**Total estimé = 4,08 kg/j**	**Total estimé = 10,2 m^3/j**
OAP « Friche DARBO » à Linxe	**HLL ou résidences mobiles**	**En considérant 60 HLL :** Environ 120 EH	**Total estimé = 7,2 kg/j**	**Total estimé = 18 m^3/j**
OAP « Quartier de la Lette » à Saint-Julien-en-Born	**HLL ou résidences mobiles**	**En considérant 50 HLL :** Environ 100 EH	**Total estimé = 6 kg/j**	**Total estimé = 15 m^3/j**

Il convient de rappeler que les sites « DARBO » à Linxe et « La Lette » à Saint-Julien-en-Born évoluent dans des secteurs bénéficiant de la proximité du réseau d'assainissement collectif. De ce fait, l'assainissement des eaux usées pourra potentiellement être assuré par les équipements collectifs locaux. Comme nous l'avons vu précédemment, les STEP de Linxe et de Saint-Julien-en-Born présentent des capacités résiduelles de traitement qui ne constituent pas un facteur limitant.

Concernant le site des « Milhomes » de Linxe, le réseau de collecte des eaux usées est aujourd'hui à distance du site. Sauf si celui-ci fait l'objet d'une extension du réseau, les ERU seront probablement traitées par un

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

dispositif autonome. Si le site des Milhomes est effectivement mis en œuvre, celui-ci sera obligatoirement associé à un dimensionnement adapté au projet, et compatible avec la nature du sol. Le SYDEC sera également accompagnateur sur ce projet, eu égard à sa mission.

Dans un cas comme dans l'autre, le PLUi Côte Landes Nature édicte un ensemble de dispositions dans son règlement écrit, visant à maîtriser les effets de ces effluents futurs sur les milieux récepteurs.

Assainissement : une augmentation attendue des charges polluantes et volumes à traiter, induite par le développement économique

La mise en œuvre du volet économique du PLUi est notamment associé à 10 OAP à vocation de développement économique. Celles-ci auront pour corollaire des nouveaux besoins en traitement des eaux usées, notamment induits par la « population active » accueillie sur les différents sites. Toutefois, ces besoins ne peuvent être estimés à ce stade de planification.

Notons néanmoins que les sites de Lit-et-Mixe « Bourg Sud » et de Sain-Julien-en-Born « Dardas » seront raccordés aux STEP existantes :

- STEP de Lit-et-Mixe : d'une capacité nominale de 15 000 EH, sa capacité résiduelle est de 9709 EH par rapport à la charge *maximale* observée en entrée de STEP en 2022 (données : portail de l'assainissement collectif) ;
- STEP de Saint-Julien-en-Born : d'une capacité nominale de 11 000 EH, sa capacité résiduelle est de 1966 EH par rapport à la charge *maximale* observée en entrée de STEP en 2022.

Il convient de rappeler que l'ensemble des sites faisant l'objet d'une OAP destinée au développement économique, est associé à une ouverture à l'urbanisation conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble supérieure à 1 ha (à l'exception du site « Sud DRT » de Vielle-Saint-Girons, celui-ci étant sous maîtrise foncière d'un unique propriétaire). De ce fait, tous auront pour corollaire des études de type « Loi sur l'Eau », qui pourront également être poussées dans certains cas, au regard de la nature des activités prévues sur le site ou de la taille réelle du projet souhaité.

Au prisme de l'ensemble de ces éléments, le projet de développement du territoire montre au global une adéquation avec les conditions d'assainissement présentes et à venir. La mise en œuvre du PLUi ne sera *a priori* pas de nature à créer des incidences négatives notables sur la qualité des eaux superficielles, et plus largement sur les milieux récepteurs.

Le PLUi, bien que n'ayant que peu de portée réelle sur la réhabilitation des installations ANC défectueuses, propose une mesure favorable à la lutte contre les « points noirs », en complément des missions propres aux services SPANC.

Au regard de ces éléments, les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Des incidences négatives liées à l'imperméabilisation des sols, mais qui seront maîtrisées

Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du PLUi pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'imperméabilisation de sols qui, aujourd'hui, ne sont pas urbanisés. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés et le réseau hydrographique pourrait voir ses qualités physico-chimiques et écologiques se dégrader du fait de la migration de polluants (hydrocarbures, particules, etc.).

Toutefois, le PLUi Côte Landes Nature propose une série de mesures permettant de limiter les pressions directes et indirectes d'origine anthropique sur l'hydrosystème. Plusieurs mesures se combinent telles que :

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- Une ouverture à l'urbanisation maîtrisée : les zones AU représentant 262,17 ha, soit 0,45% de la superficie intercommunale, dont 55,88 ha en réserve foncière ;
- Le maintien en zone agricole et naturelle de plus de 58812 ha, soit près de 96,4% de la superficie communautaire. Par ailleurs, près de 284,89 ha d'espaces agricoles et naturels initialement voués à muter dans les documents d'urbanisme en vigueur, sont restitués aux zones naturelle et agricole dans le PLUi (hors zones naturelles à gérer). auxquels se rajoutent 113 ha passant de zone naturelle à gérer en zone agricole ou naturelle)
- L'application de mesures définies dans le règlement concernant la gestion des eaux pluviales, dont :

  « Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement par infiltration sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

  Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha, pour une période de retour de 10 ans au minimum.

  Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (ex : noues, fossés, bassins à ciel ouvert, toitures stockantes…) doivent être privilégiées.

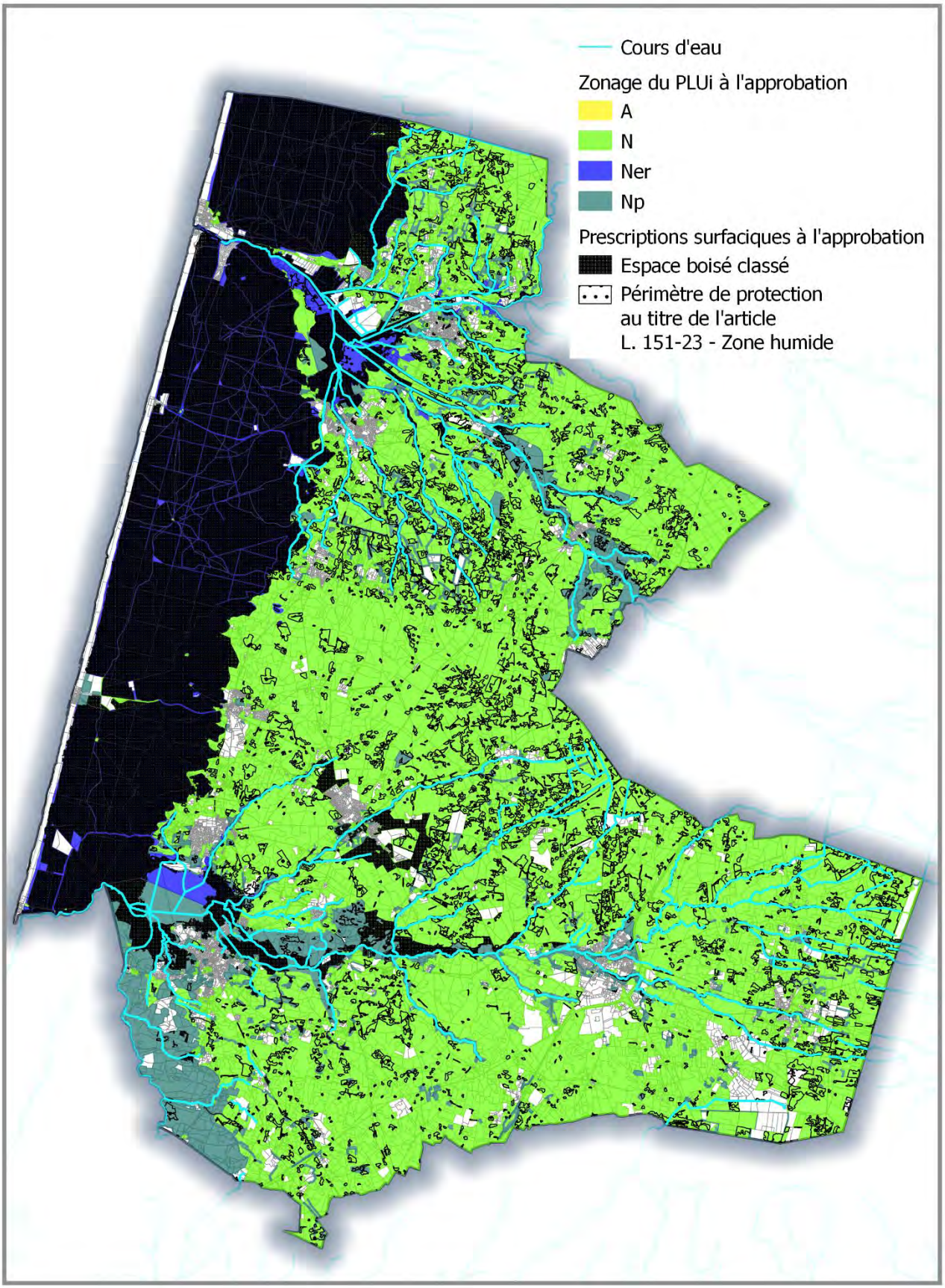
  Le PLUi demande également l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toitures, qui sera enterré ou intégré à la construction, afin de valoriser la ressource utilement.
- La préservation de la vocation naturelle et agricole des zones humides mises en évidence dans le diagnostic, et de celles identifiées *in situ* lors des investigations écologiques réalisées par THEMA Environnement. Ainsi, plus de 5000 ha de zones humides bénéficient d'un classement au titre de l'article L.151-23 CU, complétés par les zones humides identifiées comme « habitat d'intérêt communautaire » dans les données de la DREAL Nouvelle-Aquitaine. En faisant des zones humides un élément à part entière de la politique d'aménagement du territoire, le PLUi Côte Landes Nature maintient leur capacité d'épuration des eaux et leur rôle dans la préservation de la bonne qualité des eaux des cours d'eau notamment, et des eaux littorales en aval.
- Le maintien d'un espace tampon de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau via un classement en zone Np ou Ner, inconstructible (sauf exceptions précisées). Cet espace tampon concourt à limiter les pressions sur l'hydrosystème en favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement.
- La préservation de plus de 14199 ha de boisements, via l'outil EBC. Il s'agit-là de proposer, dans le document d'urbanisme, une mesure qui participe à la maîtrise des ruissellements superficiels (et *in fine* la migration potentielle de polluants), ainsi qu'à la maîtrise du phénomène d'érosion des sols.
- La préservation et/ou la création d'espaces végétalisés (haies notamment) sur l'essentiel des sites couverts par les OAP, contribuant ainsi à limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols (ex : la migration des polluants) ;
- L'application de règles édictées dans le règlement (et les OAP, le cas échéant) concernant :
  - le Coefficient d'Emprise au Sol (exemple : CES de 40% à 60 dans les zones « 1AUH », de 40% à 70% en « 1AUE »…) pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
  - dans toutes les zones, a transformation d'un fossé en drain est interdite.
  - des taux d'espace en pleine terre (ex : 20% minimum en zone « 1AUH » à vocation résidentielle, 20% en zone « 1AUE » à vocation économique), combiné aux mesures adoptées dans les OAP visant le traitement des espaces libres de toute construction (espaces verts végétalisés et paysagés…), qui favorisent l'infiltration naturelle des eaux pluviales ;

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- le traitement des espaces libres publics. Ainsi, plusieurs OAP demandent les surfaces concernées soient végétalisées, plantés… et participent ainsi à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement du ruissellement ;
- …

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi ne saurait générer des incidences négatives notables sur la qualité des eaux superficielles : celles-ci sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

INCIDENCES POSITIVES

Un PLUi qui fait de sa Trame Verte et Bleue un pilier important de sa politique de gestion des ruissellements superficiels

La préservation des zones humides, la création d'une bande tampon de 40 m cumulés le long des cours d'eau favorisant le maintien de la végétation présente sur les berges, la préservation de plus de 58800 ha d'espaces agricoles et naturels (dont plus de 55800 en N-Ner-Ni-Np), une surface urbanisable restituée en zone agricole et naturelle de 284 ha (« zones naturelles à gérer » non compris)… constituent des bases favorables pour accompagner la politique de gestion des eaux de ruissellement à l'échelle du territoire.

En maintenant la vocation naturelle ou agricole des espaces sur plus de 96% de la superficie communautaire, le PLUi contribue à maintenir les motifs naturels propices à limiter les ruissellements à l'échelle des bassins versants, tout en favorisant l'infiltration des eaux. D'ailleurs, 14199 ha de motifs boisés sont classés au titre des Espaces Boisés Classés. Un effort notable a été réalisé par la collectivité sur la préservation des zones humides à l'échelle communautaire, avec plus de 5000 ha de zones humides bénéficiant d'une prescription de type L.151-23 CU. Une attention particulière a également été portée sur les habitats d'intérêt communautaire, certains étant également des habitats caractéristiques de zones humides. Au final, plus de 1135 ha sont également préservés via l'outil L.151-23 CU.

Par ces choix, le PLUi de Côte Landes Nature considère ainsi que le capital environnemental dont il dispose est une mesure en soi pour participer à la gestion des problématiques du ruissellement (urbain ou non)… ce qui diffère foncièrement d'une politique faisant des aménagements et équipements traditionnels de gestion des eaux pluviales une réponse unique (et parfois couteuse).

Le PLUi, notamment à travers son zonage et son règlement, acte la plus-value apportée par ce patrimoine naturel préservé, et conforte son rôle dans la régulation des flux hydrauliques superficiels.

Un projet de PLUi qui contribue à la lutte pour la résorption des équipements ANC défaillants

Concernant l'assainissement individuel, l'état initial de l'environnement indique un taux de conformité inférieur à 30% pour le territoire de Côte Landes Nature (données de l'état initial de l'environnement).

Le PLUi, en sa qualité de document d'urbanisme, ne constitue cependant pas un levier fort pour influer notablement sur la mise en conformité des installations autonomes défectueuses (liée à l'activité des SPANC). Toutefois, afin de favoriser la réhabilitation de ces installations défectueuses, le règlement du PLUi de Côte Landes Nature édicte l'obligation d'une mise en conformité lorsqu'une demande d'urbanisme est faite. Ainsi, pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectué.

Il s'agit-là d'une mesure bénéfique pour l'environnement car en agissant sur la résorption des équipements autonomes identifiés comme non conformes (« points noirs » notamment), cela contribuera progressivement à diminuer les pressions d'origine domestique sur les milieux récepteurs, et *in fine*, sur la biodiversité qui leur est associée.

Un projet qui impulse les premiers pas de la politique de désimperméabilisation des sols

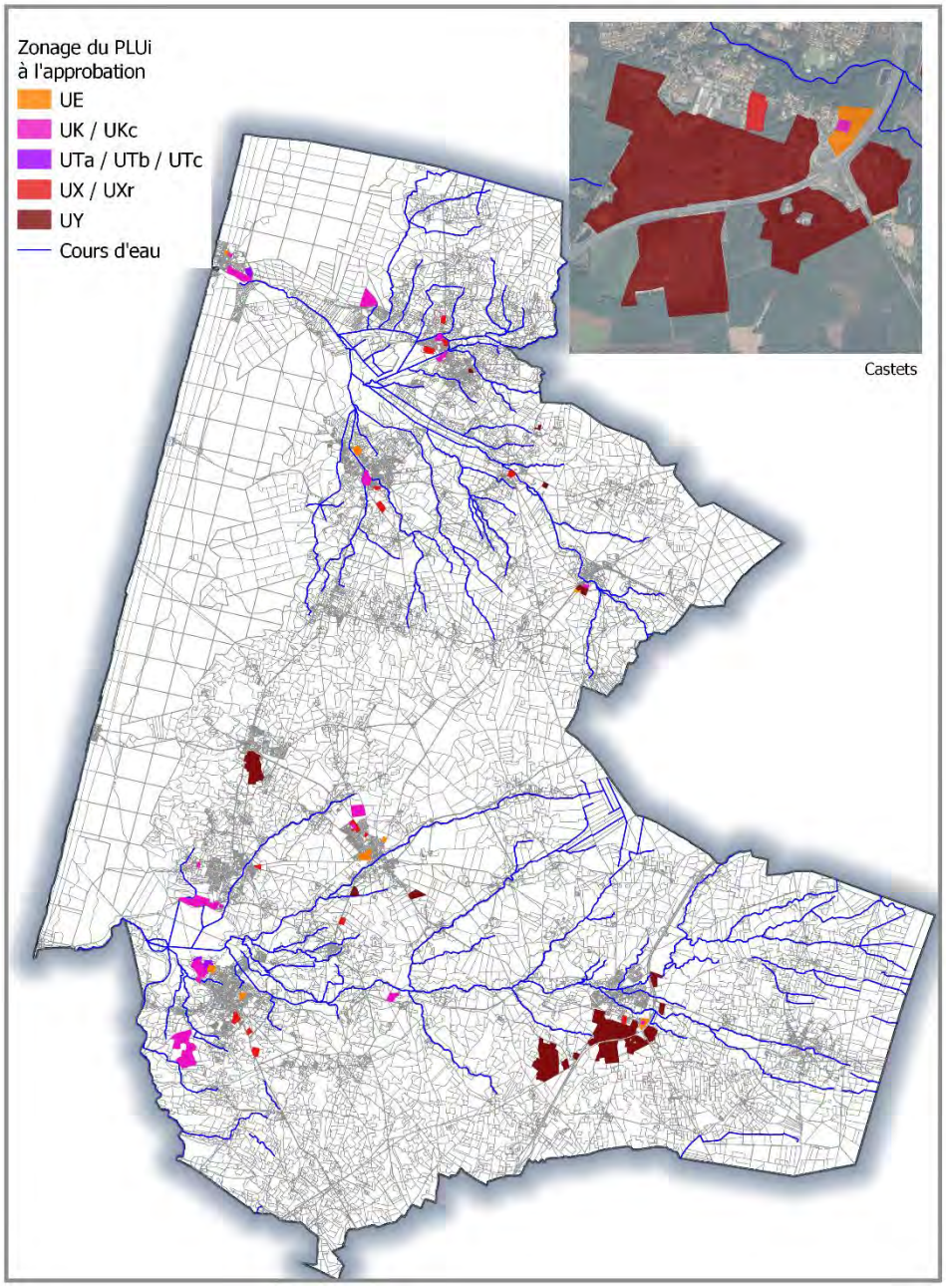
La CDC Côte Landes Nature crée des bases règlementaires favorables pour œuvrer à la désimperméabilisation des sols à l'échelle communautaire. Ce premier PLUi est l'occasion de proposer la mesure suivante :

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

« *Afin de lutter contre les ilots de chaleur urbain et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols*. »

Cette disposition réglementaire s'applique sur les zones :

- UE : Zone à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif ;
- UK : Zone destinée exclusivement aux activités de camping (camping et caravaning, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs et équipements nécessaires à l'activité) ;
- UT : Zone urbaine et urbanisable à vocation touristique ;
- UX : Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales et commerciales.
- UY : Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités commerciales, artisanales, d'entrepôt et industrielles de toute catégorie.



Zones concernées par la mesure

L'ensemble de ces zones représente une superficie cumulée de 571 ha. Ces zones ont été ciblées car au regard de leur vocation, elles sont (d'une manière générale) souvent associées à des espaces imperméabilisés prégnants (ex : zones de stationnement dédié à l'accueil de VL). La disposition réglementaire introduite par le PLUi permettra d'adosser à une demande d'urbanisme, la désimperméabilisation des sols. Le recours à cet article sera donc fait par la collectivité au cas par cas, en fonction des sites concernés (et des activités existantes).

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

3.4. LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Une augmentation des besoins liée à l'accroissement démographique, ainsi qu'au développement touristique et économique

Quinze captages contribuent à l'alimentation en eau potable du territoire. L'eau distribuée est exclusivement d'origine souterraine.

Les incidences en matière d'alimentation en eau potable seront intimement liées au développement prévu sur le territoire de Côte Landes Nature durant les prochaines années. Le PADD, qui exprime la stratégie communautaire en termes d'accueil de population, indique souhaiter un accueil de nouvelle population permanente sur son territoire de l'ordre de +3250 habitants. Cela porterait ainsi la population communautaire à environ 15500 habitants à l'horizon 2037. Cette évolution démographique, bien que maîtrisée, aura pour conséquence une augmentation des pressions sur la ressource en eau potable, mais sera toutefois progressive dans le temps.

☞ Rappel : sur le territoire de Côte Landes Nature, le point mort est associé à une mise sur le marché de 616 logements.

Compte tenu de la croissance démographique prévue à terme par le PLUi Côte Landes Nature, **il peut être auguré un besoin supplémentaire journalier *global* estimé en eau potable de 487 m³** (sur la base d'une augmentation de la population de 3250 habitants permanents et d'une consommation journalière de 150 l/hab. permanent). Soit annuellement un volume cumulé de l'ordre de 177 755 m³, par rapport à aujourd'hui.

1/ Rappel des bilans observés sur les captages AEP alimentant le territoire de la CDC Côte Landes Nature

Le tableau suivant rappelle le bilan exposé dans l'état initial de l'environnement concernant la ressource en eau potable. Il s'appuie sur les données de prélèvements d'eaux brutes de 2019 et de 2022.

Localisation	Nom du forage	Autorisation de prélèvement			Volume prélevé en 2019 (m³/an) / en 2022	Taux de sollicitation observé en 2022
		Débit maximal autorisé (m³/h)	Volume journalier maximal autorisé (m³/j)	Volume annuel maximal autorisé (m³/an)		
Castets	Forage F3 Moncaout	80 (max 20h)	1 600	584 000*	355 021** 395 201	29,26%
Castets	Forage F4 Moncaout	105 (max 20h)	2 100	766 500*		
Léon	Forage F3 La Palu	110 (max 20h)	2 200	803 000*	293 042 341 820	21,32%
Léon	Forage F4	110 (max 20h)	2 200	800 000		
Lévignacq	Forage Bourg	18 (max 20h)	360	131 400*	8 443 10 957	8,33%
Linxe	Forage F5	30 (max 20h)	600	219 000*	103 002 113 319	51,75%
Lit-et-Mixe	Forage Cap de Hé	100 (max 20h)	2 000	402 810 m³ /an en cumulé sur les 2 forages Cap de Hé et « Mounloun »	211 516 200 923	49,88%
Lit-et Mixe	Forage Mounloun	120 (max 20h)	2 400			
Saint-Julien-en-Born	Forage F2	45 (max 20h)	900	328 500*	292 699	30,09%

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Localisation	Nom du forage	Autorisation de prélèvement			Volume prélevé en 2019 (m^3/an) / en 2022	Taux de sollicitation observé en 2022
		Débit maximal autorisé (m^3/h)	Volume journalier maximal autorisé (m^3/j)	Volume annuel maximal autorisé (m^3/an)		
Saint-Julien-en-Born	Forage F3 Couquillat	90 (max 20h)	1 800	657 000*	296 517	
Taller	Forage F2 Cabeil	35 (max 20h)	700	255 000*	97 0	0%
Uza	Forage Bourg	15 (max 20h)	350	127 750*	16 882 10 634	8,32%
Vielle-Saint-Girons	Forage F1	50 (max 20h)	1 000	365 000*	245 757 251 661	43,75%
Vielle-Saint-Girons	Forage F2	24 (max 20h)	480	175 200*		
Vielle-Saint-Girons	Forage F3	48 (max 20h)	960	35 040*		

*Calculé sur 365 jours ** donnée 2018

Pour mémoire, la commune de Taller importe la totalité de ses besoins en eau potable à partir d'une interconnexion avec l'UDI (Unité de Distribution) d'Herm (Cf. état initial de l'environnement). Saint-Michel-Escalus est associé à l'unité de distribution de Léon.

2/ Estimation des volumes en eau potable sur les secteurs couverts par une OAP à vocation « habitat »

Le tableau suivant précise, par secteur couvert par une OAP à destination « résidentielle », les besoins journaliers et annuels qui seront potentiellement attendus (avec toutes les limites liées à l'exercice). La composition des ménages pour chaque logement étant inconnue, la projection de la population attendue par site OAP est encore basée sur la taille des ménages actuelle (soit 2,06).

OAP HABITAT	Nombre potentiel de logements attendus sur le secteur OAP (total et/ou maximum si précisé dans l'OAP)	Population potentielle totale projetée par site OAP (en habitant)	Besoin journalier potentiel attendu à terme sur le site (m3/j)	Besoin annuel potentiel attendu à terme sur le site (en m3/an)
CASTETS - SECTEUR DE LAGESTE NORD	35	72	11	3 947
CASTETS : SECTEUR MONCAOUT 2	385	793	119	43 422
CASTETS : SECTEUR DE LA FRICHE GASCOGNE	100	206	31	11 279
LÉON : SECTEUR DU GAT D'UZA	56	115	17	6 316
LÉON : SECTEUR LES BAREYRES	36	74	11	4 060
LÉVIGNACQ : SECTEUR DE CANTEGRIT 2	26	54	8	2 932
LINXE : SECTEUR BOUGES	20	41	6	2 256
LINXE : SECTEUR GRAN-JAN	47	97	15	5 301
LINXE : SECTEUR CLOS CAMILLE BOUGES	115	237	36	12 970
LINXE : SECTEUR DE LA FRICHE DARBO	105	216	32	11 842
LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE TRUYEMORTE	72	148	22	8 121
LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE GANITRAS	50	103	15	5 639
SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR DE MAHIOU 2	32	66	10	3 609
SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR NEURRISSE	25	52	8	2 820
SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR DE CENTRE-BOURG NORD	20	41	6	2 256
SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR DE LA RUE DES CAMELIAS	18	37	6	2 030

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

OAP HABITAT	Nombre potentiel de logements attendus sur le secteur OAP (total et/ou maximum si précisé dans l'OAP)	Population potentielle totale projetée par site OAP (en habitant)	Besoin journalier potentiel attendu à terme sur le site (m3/j)	Besoin annuel potentiel attendu à terme sur le site (en m3/an)
SAINT-JULIEN-EN-BORN : SECTEUR DE COUQUILLAT	51	105	16	5 749
SAINT-MICHEL-ESCALUS : SECTEUR DU BOURG	16	32	5	1 752
TALLER : SECTEUR DE CENTRE-BOURG	20	41	6	2 256
TALLER : SECTEUR DE CABEIL	10	21	3	1 128
UZA : SECTEUR DU BOURG	8	16	2	902
TOTAL	**1247**	**2568**	**385**	**140 587**

Avec toutes les limites liées à cet exercice, l'urbanisation des sites couverts par les OAP figurant dans le tableau précédent aura pour corollaire un volume journalier en eau potable cumulé de l'ordre de 385 m3/j, soit un volume annuel estimé de 140 587 m^3/an. Ces besoins en eau seront à satisfaire au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation des différents sites.

3/ Estimation des volumes supplémentaires en eau potable induits par l'accroissement de population sur chaque commune

Comme nous l'avons vu pour le volet « assainissement », la production de logement s'exercera aussi bien dans les zones 1AU que dans les zones urbaines (par densification). L'incidence de l'urbanisation des zones urbaines par densification doit donc être évaluée, en s'attachant à proposer un bilan des besoins futurs pour chaque commune. Cela d'autant plus que certaines communes (ex : Vielle-Saint-Girons) organisent un développement urbain orienté principalement vers de la zone U.

Avec toutes les limites liées à l'exercice, et à l'instar du volet « assainissement », le tableau suivant dresse une estimation des besoins en eau potable qui seront liés à la production de logements nécessaires pour permettre un *accroissement de la taille de la population* (intégration de l'effet du point mort). Pour rappel, le tableau ci-après n'intègre pas de coefficient de rétention foncière. Comme pour le volet « assainissement », les « coups partis » (ex : Vielle-Saint-Girons) sont notamment compris dans cette estimation.

Les estimations ci-après sont basées sur une consommation de 150 L/j/habitant, et sur une taille des ménages de 2,06.

Commune	Nombre potentiel de logements en zone U	Nombre potentiel de logements en zone 1AU	Nombre potentiel total de logements	Nombre potentiel de logements à produire pour le point mort	Nombre potentiel de logements à produire pour augmenter la taille de la population	Nombre potentiel d'habitants supplémentaires (en intégrant le point mort)	Besoin journalier potentiel attendu à terme sur la commune (en m3/j)	Besoin annuel potentiel attendu à terme sur la commune(en m3/an)
Castets	78	498	576	72	504	1038	156	56 844
Léon	169	82	251	136	115	237	36	12 970
Lévignacq	21	22	43	16	27	56	8	3 045
Linxe	52	276	328	57	271	558	84	30 565
Lit-et-Mixe	147	152	299	107	192	396	59	21 655
Saint-Julien-en-Born	148	99	247	105	142	293	44	16 015

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Saint-Michel-Escalus	41	0	41	15	26	54	8	2 932
Taller	60	26	86	18	68	140	21	7 669
Uza	9	10	19	8	11	23	3	1 241
Vielle-Saint-Girons	312	0	312	81	231	476	71	26 053

Bilan des besoins en eau potable supplémentaires générées par <u>la production affinée de logements</u> attendue à l'échelle de chaque commune, à l'horizon 2037, et intégrant l'effet du point mort (sans application d'un coefficient de rétention foncière)

3/ <u>Estimation des volumes en eau potable induits par l'accueil touristique et saisonnier</u>

<u>Avec toutes les limites liées à l'exercice</u>, l'évaluation environnementale s'est attachée à quantifier <u>en première approche</u> les volumes d'eau potable à fournir pour alimenter la population temporaire à venir sur ces sites. Celles-ci sont précisées dans le tableau ci-après. L'estimation du volume annuel est basée sur une occupation complète de chaque site (taux de remplissage de 100%) sur une période cumulée de 6 mois.

	Type d'hébergement et/ou équipement	Estimation de la population journalière maximum (en nbe et/ou EH)	Volume journalier à satisfaire (en m3/j)	Volume annuel à satisfaire (en m3/an)
OAP « Secteur du Château » à Levignacq	**servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**			
OAP « Secteur de Milhomes » à Linxe	**HLL ou résidences mobiles**	**En considérant 34 HLL :** Environ 68 EH	**Volume estimé = 10,2 m3/j kg/j**	**Volume estimé = 1861 m³/an**
OAP « Friche DARBO » à Linxe	**HLL ou résidences mobiles**	**En considérant 60 HLL :** Environ 120 EH	**Volume estimé = 18 m3/j**	**Volume estimé = 3285 m³/an**
OAP « Quartier de la Lette » à Saint-Julien-en-Born	**HLL ou résidences mobiles**	**En considérant 50 HLL :** Environ 100 EH	**Volume estimé = 15 m3/j**	**Volume estimé = 2737 m³/an**

Calculs réalisés sur la base d'une consommation moyenne de 150 L/j/EH

4/ <u>Estimation des besoins AEP liés au développement économique</u>

Le PLU intercommunal de Côte Landes Nature promeut un développement économique sur les communes de Castets, Léon, Lévignacq, Lit-et-Mixe, Linxe, Vielle-Saint-Girons et Saint-Julien-en-Born. Celui-ci aura pour corollaire des nouveaux besoins en eau potable, notamment induits par la « population active » accueillie sur les différents sites.

Ces besoins ne peuvent être estimés avec finesse à ce stade de planification, la nature précise des activités économiques étant inconnue. Toutefois, l'évaluation environnementale du PLUi s'est attachée à apporter une estimation en première intention des volumes AEP potentiellement induits, sur la base des éléments établis dans la publication 2019 de l'Agence Française de Biodiversité « *La prévision à moyen et long terme de la demande en eau potable : bilan des méthodes et pratiques actuelles* ». Ainsi, les ratios suivants sont mobilisés.

Type d'activité	Consommation (en m3/j/ha)
Logistique	1,5

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Tertiaire	4
Commerce et artisanat	4
Petites et moyennes industries	8
Industries	10
Activité inconnue	4

Comme le montre le tableau précédent, la consommation en eau potable peut être extrêmement variable en fonction du type d'activités qui opère sur la zone économique, avec des activités globalement peu consommatrices (logistique, entrepôts…) et d'autres plus gourmandes en eau potable (ex : industries).

Avec toutes les limites liées à l'exercice, le tableau suivant dresse une estimation en première intention, par site couvert par une OAP à vocation économique (en tout ou partie), des besoins qui pourraient potentiellement être induits par l'urbanisation des sites. Il convient de rappeler que les zones à vocation économiques 1AUE, ne seront pas intégralement urbanisées. En effet, un coefficient d'emprise au sol s'applique.

OAP à vocation économique (en tout ou partie)	superficie brute (en m²)	zone du PLUi	CES défini dans le règlement du PLUi (en %)	superficie urbanisable après application du CES (en ha)
CASTETS - SECTEUR LESTE	53000	1AUEy	70	3,7
CASTETS : SECTEUR ROUTE DE BAYONNE	128000	1AUEy	70	9,0
CASTETS : SECTEUR CAP DE BOSQ 1	338500	1AUEy	70	23,7
CASTETS : SECTEUR CAP DE BOSQ 2	69000	1AUEy	70	4,8
CASTETS : GAZALIEU	99900	1AUEy	70	7,0
LÉON : ZONE DES AGROUS 2	58000	1AUEy	70	4,1
LÉVIGNACQ : ZONES D'ACTIVITES BOURG SUD	20000	1AUEz	70	1,4
LINXE : SECTEUR DE LA FRICHE DE DARBO	38000	1AUEx	70	2,7
LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BOURG SUD	61000	1AUEx	70	4,3
SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR D'ACTIVITES DE DARDAS	34000	1AUEz	70	2,4
VIELLE-SAINT-GIRONS : SECTEUR SUD DRT	94000	1AUEy	70	6,6

OAP à vocation économique (en tout ou partie)	Vocation de l'activité économique	Ratio mobilisé (en m3/j/ha)	Besoin journalier potentiel attendu à terme sur le site (m3/j)	Besoin annuel potentiel attendu à terme sur le site (en m3/an)
CASTETS - SECTEUR LESTE	artisanat, industriel ou entrepôt	4	15	5 417

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

CASTETS : SECTEUR ROUTE DE BAYONNE	artisanat, industriel ou entrepôt	4	36	13 082
CASTETS : SECTEUR CAP DE BOSQ 1	artisanat, industriel ou entrepôt	4	95	34 595
CASTETS : SECTEUR CAP DE BOSQ 2	artisanat, industriel ou entrepôt	4	19	7 052
CASTETS : GAZALIEU	artisanat, industriel ou entrepôt	4	28	10 210
LÉON : ZONE DES AGROUS 2	artisanat, commercial ou entrepôts	4	16	5 928
LÉVIGNACQ : ZONES D'ACTIVITES BOURG SUD	bureaux et artisanat	4	6	2 044
LINXE : SECTEUR DE LA FRICHE DE DARBO	bureaux et artisanat	4	11	3 884
LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BOURG SUD	artisanat, commercial ou entrepôts	4	17	6 234
SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR D'ACTIVITES DE DARDAS	artisanat, industriel ou entrepôt	4	10	3 475
VIELLE-SAINT-GIRONS : SECTEUR SUD DRT	industriel ou entrepôt	4	26	9 607

5/ <u>Bilan des besoins supplémentaires cumulés en eau potable induits par la mise en œuvre du projet de PLU intercommunal</u>

La mise en œuvre du PLU intercommunal de la CDC Côte Landes Nature aura pour corollaire :

- Un accueil de nouvelles populations, qui permettra de porter la population intercommunale aux environs de 15500 habitants permanents ;
- Un développement de l'activité touristique, qui prend principalement corps dans les OAP établies pour la commune de Linxe (site Milhomes et site DARBO). Pour mémoire, la zone 1AUT de Lévignacq est associée à une servitude de type L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Un accueil de saisonniers sur la commune de Saint-Julien-en-Born, au niveau du quartier de la Lette ;
- Un développement de l'activité économique, qui s'appuie sur les zones 1AUE établies sur les communes de Castets, Léon, Lévignacq, Lit-et-Mixe, Linxe, Vielle-Saint-Girons et Saint-Julien-en-Born.

Le tableau suivant dresse la synthèse des besoins potentiels **<u>supplémentaires</u>** estimés en eau potable (exprimés dans les pages précédentes), à l'horizon 2037, *en fonction des différentes unités de distribution*. Avec toutes les limites liées à l'exercice, les besoins cumulés seront potentiellement de l'ordre de 288 400 m^3/an d'ici les 12 prochaines années.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Unité de distribution	Volumes annuels potentiels estimés nécessaires pour l'accroissement démographique (m3/an)	Volumes annuels potentiels nécessaires estimés pour le développement touristique et saisonnier (m3/an)	Volumes annuels potentiels nécessaires pour le développement économique (m3/an)	Volume annuel potentiel total estimé à l'horizon 2037 (m3/an)
CASTETS	56 844		70 354	127 198
LEON + SAINT-MICHEL-ESCALUS	15 903		5 928	21 830
LEVIGNAC	3 045		2 044	5 089
LINXE	30 565	5 146	3 884	39 594
LIT-ET-MIXE	21 655		6 234	27 889
SAINT-JULIEN-EN-BORN	16 015	2 737	3 475	22 227
TALLER	7 669			7 669
UZA	1 241			1 241
VIELLE-SAINT-GIRONS	26 053		9 607	35 660
TOTAL	**178 990**	**7 883**	**101 525**	**288 398**

Le tableau suivant rappelle le taux de sollicitation de la ressource en eau potable pour l'année 2022, au regard des volumes annuels maximum autorisés (en cumul pour les communes alimentées par plusieurs captages).

Unité de distribution	Volume annuel potentiel total estimé à l'horizon 2037 (m3/an)	Taux de sollicitation observé en 2022 (%)
CASTETS	127 198	**29,26**
LEON + SAINT-MICHEL-ESCALUS	21 830	**31,32**
LEVIGNAC	5 089	**8,33**
LINXE	39 594	**51,75**
LIT-ET-MIXE	27 889	**49,88**
SAINT-JULIEN-EN-BORN	22 227	**30,09**
TALLER	7 669	**0**
UZA	1 241	**8,32**
VIELLE-SAINT-GIRONS	35 660	**43,75**

Comme le montre le tableau précédent, le PLUi de la CDC Côte Landes Nature propose un projet de développement compatible avec la ressource en eau potable, au global. Toutefois, il peut être auguré la poursuite des tensions occasionnellement observées sur la ressource en période estivale, eu égard à la population touristique présente.

Le tableau met également en évidence des besoins supplémentaires en eau potable pour la commune de Taller, de l'ordre de 7700 m^3/an à l'horizon 2037. Ces volumes feront donc l'objet d'importation depuis les territoires extérieurs (UDI d'Herm actuellement). Il convient toutefois de rappeler que cela s'appuie sur une urbanisation complète des OAP de Taller. Or, le site « Centre Bourg » est conditionné à un raccordement à l'assainissement collectif regroupé, rendant ainsi la mise en œuvre urbaine de ce secteur incertain. Si ce site n'est pas urbanisé faute de raccordement à un système de traitement collectif regroupé, le nombre de logements attendu sur la commune serait alors diminué de 20 logements. De ce fait, le nombre de logements nécessaires pour permettre un accroissement de la population passerait alors à 48, soit une population supplémentaire attendue

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

à l'horizon 2037 de l'ordre de 98 habitants permanents. Dans ce cas, les volumes AEP supplémentaires à terme ne seraient plus que d'environ 5365 m³/an.

Afin de réduire les pressions sur la ressource AEP, notamment en période estivale où celle-ci est la plus forte (temps fort touristique), le PLU intercommunal propose de valoriser la ressource que constituent les eaux pluviales. Ainsi, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction devra installer un système de récupération des eaux pluviales de toitures, qui sera enterré ou intégré à la construction. L'eau ainsi retenue, non destinée à la consommation humaine, pourra être utilisée à des usages extérieurs domestiques ou assimilés (arrosage des espaces verts, jardinage, nettoyage des terrasses, trottoirs et espaces publics, nettoyage des véhicules…), ou à des process industriels et agricoles ne nécessitant pas d'eau potable, ou encore de lutte contre les incendies, par exemple.

- Pour toute nouvelle construction à vocation d'habitat de type individuel : le volume utile sera d'au moins 3 m³ ;
    - Si tous les logements produits étaient de nature « habitat individuel » (= 2200, sans application d'un coefficient de rétention), le volume d'eaux pluviales valorisées serait aux alentours de 6600 m³/an cumulés au minimum. Soit l'équivalent d'une consommation annuelle d'environ 120 habitants permanents (sur la base d'une consommation moyenne journalière de 150 l/j/hab.). Pour rappel, les projections d'accueil de population supplémentaire sur les communes de Levignacq (+56 hab.), Saint-Michel-Escalus (+54 hab.) et Uza (+23 hab.) sont potentiellement de 133 habitants cumulés.
- Pour toute nouvelle construction à vocation d'habitat de type collectif, à vocation économique de type commerces, activités de services et/ou bureaux, et pour les nouvelles constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le volume utile sera d'au moins 3 m³/120 m² de toiture ;
- Pour toute nouvelle construction à vocation économique de type industrie et entrepôt : le volume utile sera au minimum de 4 m³/200 m² de toiture, sauf si des dispositions techniques et/ou réglementaires sont déjà prévues par la réglementation à laquelle ces constructions et/ou ces activités, sont liées.

Par ailleurs, afin de disposer d'un levier mobilisable applicable pour les constructions déjà existantes, le PLU intercommunal précise que pour toute demande d'urbanisme concernant un projet d'extension, de réhabilitation et de changement de destination, il pourra être demandé l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toitures.

Au-delà du seul PLUi, **le SYDEC** (qui dispose de la compétence « eau potable » pour les communes de la CDC Côtes Landes Nature[3]) est engagé dans une démarche de sécurisation de l'approvisionnement en eau potable. Le Syndicat anticipe et investit afin de sécuriser la distribution AEP, conformément aux axes définis dans le plan d'actions pour une gestion résiliente et concertée de l'eau annoncé par l'État le 30 mars 2023.

De plus, le SYDEC a mis en place une méthode de recherche de fuites d'eau basée sur l'analyse des données de tous les compteurs de production et de distribution d'eau potable télégérés. Le but est de suivre les volumes qui transitent dans les réseaux. Les volumes transitant dans les réseaux entre minuit et 4 heures du matin sont enregistrés et analysés. Dans ce créneau, les consommations sont normalement réduites et les fuites sont plus facilement repérables. Depuis 2023, le SYDEC est opérationnel à 100%.

Grâce à l'utilisation de l'application AGE (Application Gestion Eau), la mise en lumière des fuites est facilitée, à la faveur d'un meilleur repérage d'un niveau anormal de consommation. Cet outil permet également de fiabiliser les données pour la réalisation de bilans et le calcul de l'indicateur « rendement de réseau . Le SYDEC

[3] Lit et Mixe a intégré les services de l'eau potable et de l'assainissement collectif du SYDEC au 1er janvier 2024.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

fait ainsi état d'un rendement global en amélioration sur ces dernières années. En 2023, il est ainsi de 85,6%, contre 84,1% en 2021 et 2022. Le SYDEC indique que cette même année, environ 490 000 m³ d'eau potable ont été préservés, soit environ la consommation annuelle de 9000 habitants permanents (sur la base de 150 l/j/hab).

Actuellement, des tests sont également menés pour permettre une détection des premiers signes de « faibles » fuites, et mobilisant l'intelligence artificielle. L'objectif est donc d'identifier les surconsommations minimes portant sur une perte d'eau qui n'est pas toujours visible sur les graphiques, en raison de la variation constante des volumes.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le PLU intercommunal de Côte Landes Nature n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables sur la ressource en eau potable. Les effets du développement économique sur le plan quantitatif sont plus incertains, à ce stade de la planification. Les incidences négatives notables sur la ressource AEP, sont évaluées de « faibles » à « moyennes ».

De plus, le SYDEC met en œuvre des mesures visant une gestion patrimoniale de la ressource, et qui ont permis d'améliorer le rendement des réseaux sur ces dernières années. A travers ces investissements, le Syndicat concourt à une optimisation des performances de distribution AEP, dans une logique de prise en compte des évolutions induites par le changement climatique sur la ressource.

INCIDENCES POSITIVES

Un développement organisé autour des zones urbaines actuelles, qui permet d'optimiser les réseaux de distribution existants et de lutter contre les pertes

Le PLUi Côte Landes Nature propose un accroissement démographique maîtrisé et qui aura pour corollaire un développement urbain au sein du tissu bâti existant et/ou en continuité de celui-ci. Par cette évolution urbaine, le plan permet de limiter les extensions du réseau de distribution AEP, et *in fine*, œuvre en faveur de la lutte contre les potentielles fuites qui peuvent arriver à long terme.

Un PLUi qui encourage la réutilisation des eaux pluviales

Afin d'œuvrer à un usage économe de la ressource en eau potable, le PLUi demande à travers son règlement l'intégration d'un système de réserve d'eau pluviale. Les constructions nouvelles, qu'elles concernent le développement résidentiel, le développement économique, ou encore des équipements d'intérêt collectif et services publics, doivent intégrer des dispositifs en ce sens. Le cas des constructions déjà existantes est également abordé car elles constituent un levier qui *peut* et *doit* aussi être mobilisé.

A travers ces mesures, il s'agit-là de promouvoir l'utilisation d'eau « brute » pour des besoins qui ne nécessitent pas le recours à de l'eau potable, et ainsi destiner cette dernière aux usages plus « nobles », et notamment la consommation humaine.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

3.5. LES RISQUES NATURELS

L'état initial de l'environnement met en évidence que le territoire de Côte Landes Nature est concerné par les principaux risques et/ou aléas naturels suivants :

- le risque de recul du « trait de côte » ;
- le risque d'inondation :
  - par submersion marine ;
  - par débordement de cours d'eau ;
  - par remontée de nappes ;
- le risque « feux de forêt »,
- les mouvements de sols : retrait-gonflement des argiles.

INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Risque de recul du trait de côte

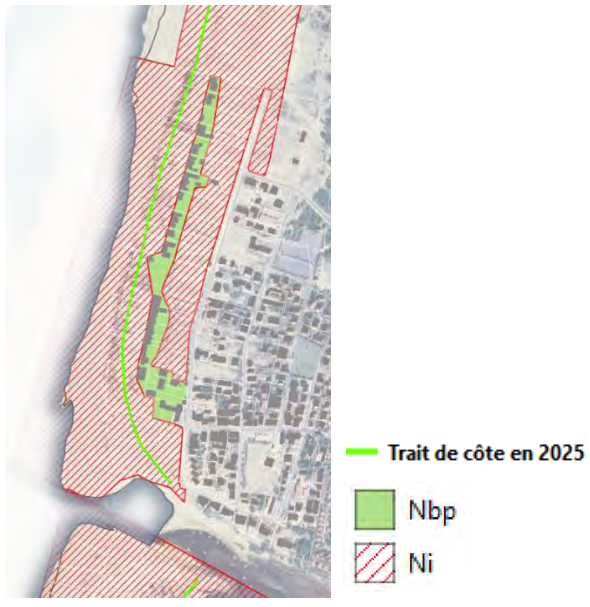
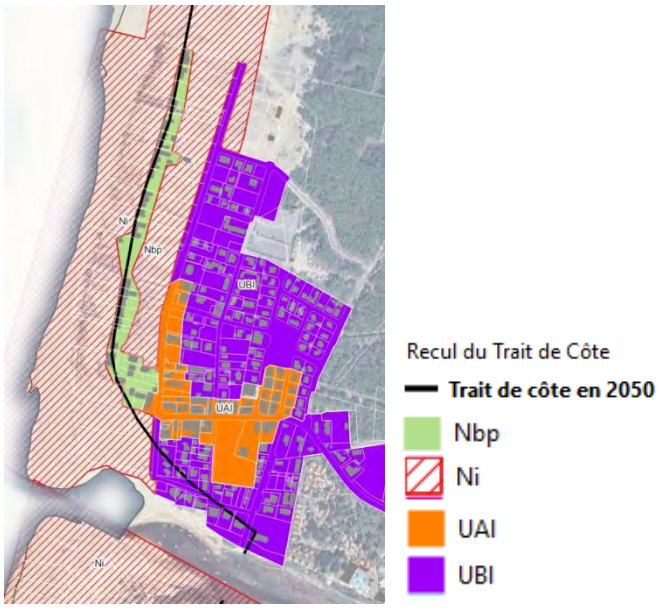
L'état initial de l'environnement indique que les communes littorales de Saint-Julien-en-Born, Lit-et-Mixe et Vielle-Saint-Girons, sont exposées au risque de recul du trait de côte et sont classées à risque majeur érosion littorale dans le DDRM des Landes.

Une étude sur la caractérisation de l'aléa recul du trait de côte sur le littoral de la côte aquitaine aux horizon 2025 et 2050 a été réalisée pour l'Observatoire de la Côte Aquitaine (OCA), par le BRGM en 2016. Les cartes du trait de côte à l'horizon 2025 et 2050 mettent en évidence trois secteurs à enjeux sur le territoire Côte landes Nature : la station de Contis-les-Bains à Saint-Julien-en-Born, la plage du Cap de l'Homy à Lit-et-Mixe et la station de Saint-Girons plage.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les projections des traits de côte *2025* et *2050* mises à disposition par l'Observatoire de la Côte Aquitaine (OCA), ont été superposées au zonage proposé par le PLUi sur ces 3 secteurs.

Sur le secteur de Contis-les-Bains :

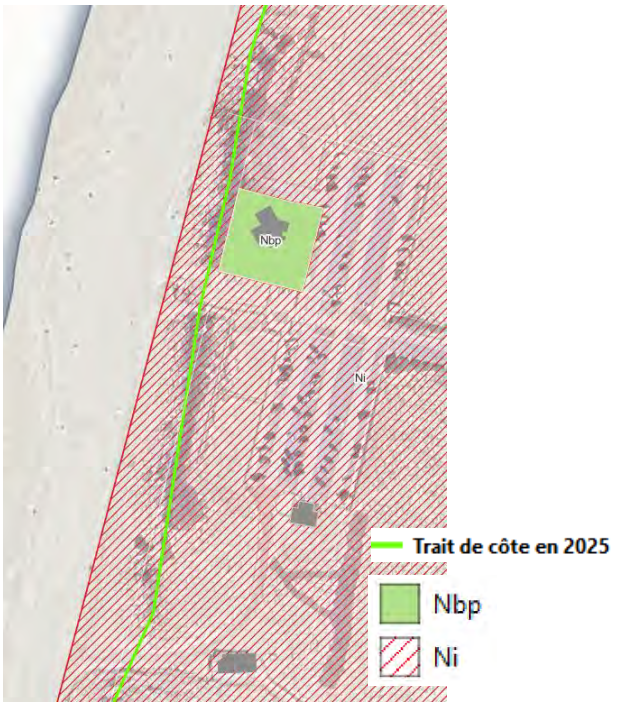
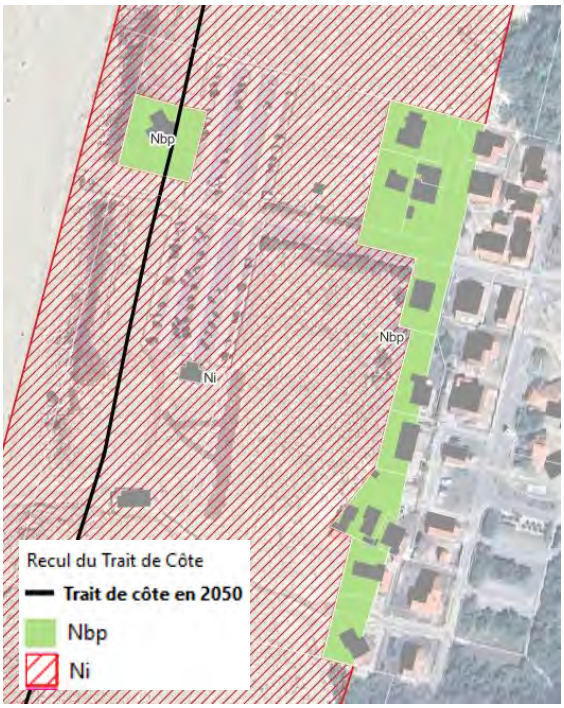
- la projection du trait de côte pour 2025 montre que celui-ci évolue en zone Ni ;
- la projection du trait de côte pour 2050 se superpose à des constructions existantes, évoluant en zone Nbp sur la frange littorale, ainsi que dans la zone UBI (secteur de la rue de la Jetée).

Trait de côte projeté à 2025 et zonage du PLUi	Trait de côte projeté à 2050 et zonage du PLUi
	

Sur le secteur de la plage du Cap de l'Homy :

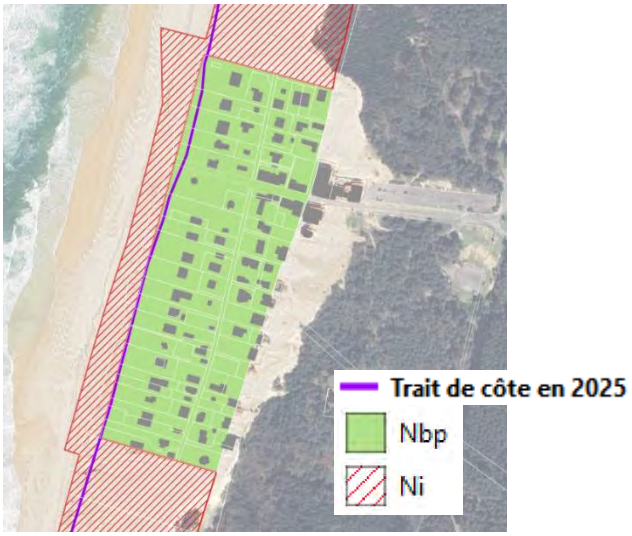
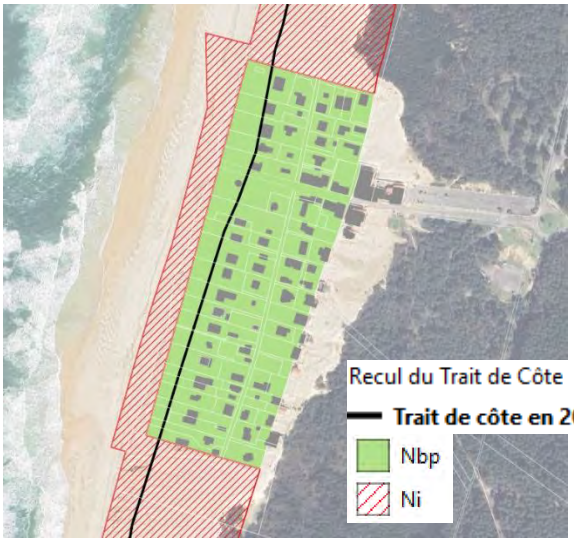
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- la projection du trait de côte pour 2025 montre que celui-ci évolue en zone Ni ; le trait de côte est situé à proximité d'une construction existante en zone Nbp, mais ne l'impacte pas.
- la projection du trait de côte pour 2050 se superpose à la zone Nbp du front de mer, et impacte potentiellement la construction existante. Le parking existant serait *a priori* épargné.

Trait de côte projeté à 2025 et zonage du PLUi	Trait de côte projeté à 2050 et zonage du PLUi
	

<u>Sur le secteur de Saint-Girons Plage</u> :

- la projection du trait de côte pour 2025 montre que celui-ci est localisé à la limite des zones Ni et Nbp. Les constructions existantes ne sont pas impactées.
- la projection du trait de côte pour 2050 viendrait *a priori* en limite de plusieurs constructions existantes évoluant dans la zone Nbp. Le poste de secours saisonnier serait *a priori* impacté. La partie sud de cette zone est *a priori* épargnée.

Trait de côte projeté à 2025 et zonage du PLUi	Trait de côte projeté à 2050 et zonage du PLUi
	

Pour rappel, dans le PLUi Côte Landes Nature, le tracé de la bande littorale de 150 m est basé sur la limite du trait de côte 2050 projeté par l'Observatoire de la Côte Aquitaine, auquel est ajoutée une bande tampon

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

complémentaire de 150 m vers l'intérieur des terres. Ceci découle directement de l'application du DOO du SCOT, avec lequel le PLUi doit être compatible. Notons que la bande littorale est reportée au règlement graphique (zonage).
Rappelons que le principe d'inconstructibilité de la bande littorale ne s'applique pas dans les espaces urbanisés (art L. 121-16 du CU). C'est le cas du secteur de Contis, identifié comme agglomération au titre des dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme.


Limite de la bande littorale applicable sur Cap de l'Homy


Limite de la bande littorale applicable sur Saint-Girons Plage

La zone Ni correspond aux secteurs non urbanisés dans la bande littorale de 150 mètres, secteur inconstructible, excepté les constructions et installations autorisées par la Loi Littoral. A savoir :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les installations, constructions et ouvrages dont la localisation répond à une nécessité technique impérative, mentionnés à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme ;
- Les stations d'épuration d'eaux usées dans les conditions prévues aux articles L.121-5 et R.121-1 du code de l'urbanisme.

Les campings et leurs aménagements sont interdits en Ni.

La zone Nbp correspond, d'après le règlement du PLU intercommunal, à l'espace dunaire caractérisé par un habitat individuel ou des constructions à vocation économique, et correspondant à la bande littorale de 150 mètres, à protéger strictement.

- Sont interdits en secteur Nbp, les changements de destination, les annexes et les piscines (couvertes ou non).
- Sont autorisés sous condition en secteur Nbp :

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
  - ➢ En introduisant la notion de « démontable », le PLUi contribue à maîtriser les impacts du de l'aléa érosif sur les équipements de sécurité et d'hygiène publics, nécessaires à l'accueil de la population. Ces derniers pourront ainsi être délocalisés sur des zones moins exposées, le cas échéant.
- La reconstruction à l'identique est possible sauf si la démolition a été causée par l'érosion et à condition de ne pas créer d'hébergement supplémentaire ;
  - ➢ Par cette mesure, le PLUi évite de recréer un enjeu dans une zone où l'aléa a déjà généré un impact.

– En secteur Nbp est seulement autorisé, la rénovation des bâtiments existants dans le respect des dispositions architecturales de la présente zone N. Par ailleurs, seul le maintien de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisé. Les extensions sont interdites.

La zone UBl correspond quant à elle au contexte urbain du villages de Contis, à Saint-Julien-en-Born (identifié comme agglomération au titre des dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme). La partie UBl potentiellement confrontée au recul du trait de côte à l'horizon 2050 est très restreinte, et ne constitue pas un support de développement urbain. En effet, elle est déjà bâtie et sans réelle capacité résiduelle existante.



Vue sur une partie de la zone UBl concernée

De plus, le règlement limite l'emprise au sol à 30% en zone UBl. De plus, le PLUi interdit toute nouvelle construction en secteur UB concerné par le risque érosion (*Cf. « Dispositions et règles générales » du règlement écrit du PLUi*).

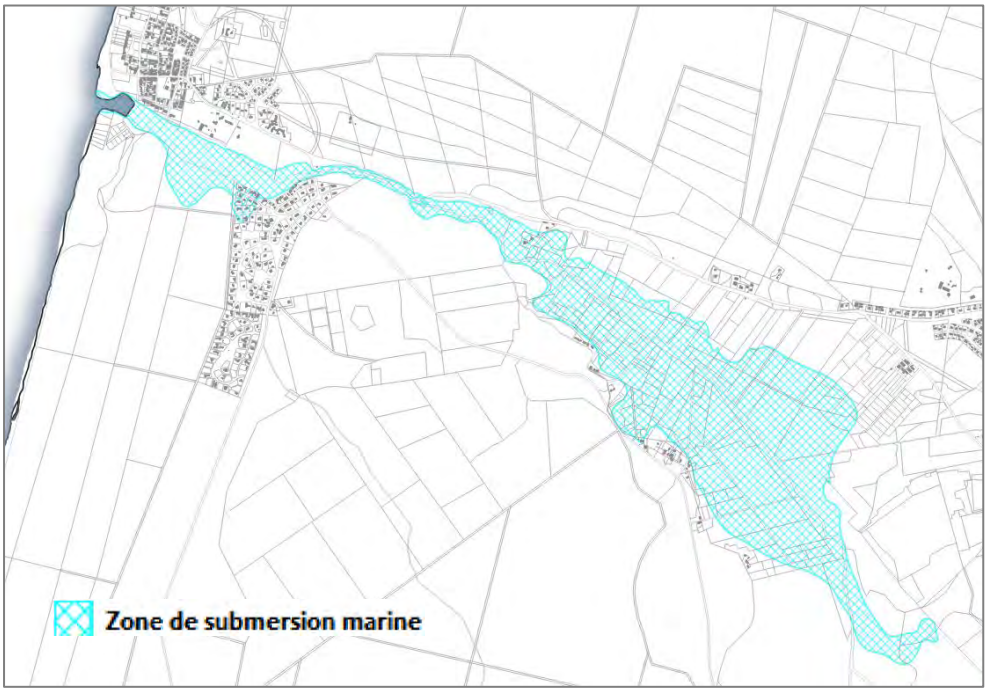
Par ces mesures, le PLUi Côte Landes Nature ne permet pas la création de nouveaux enjeux, et *in fine*, évite d'accroître la vulnérabilité des personnes et des biens au recul du trait de côte à longue échéance.

- ➢ **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi n'est pas de nature à accroître la vulnérabilité des personnes et des biens au risque lié au recul du trait de côte. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

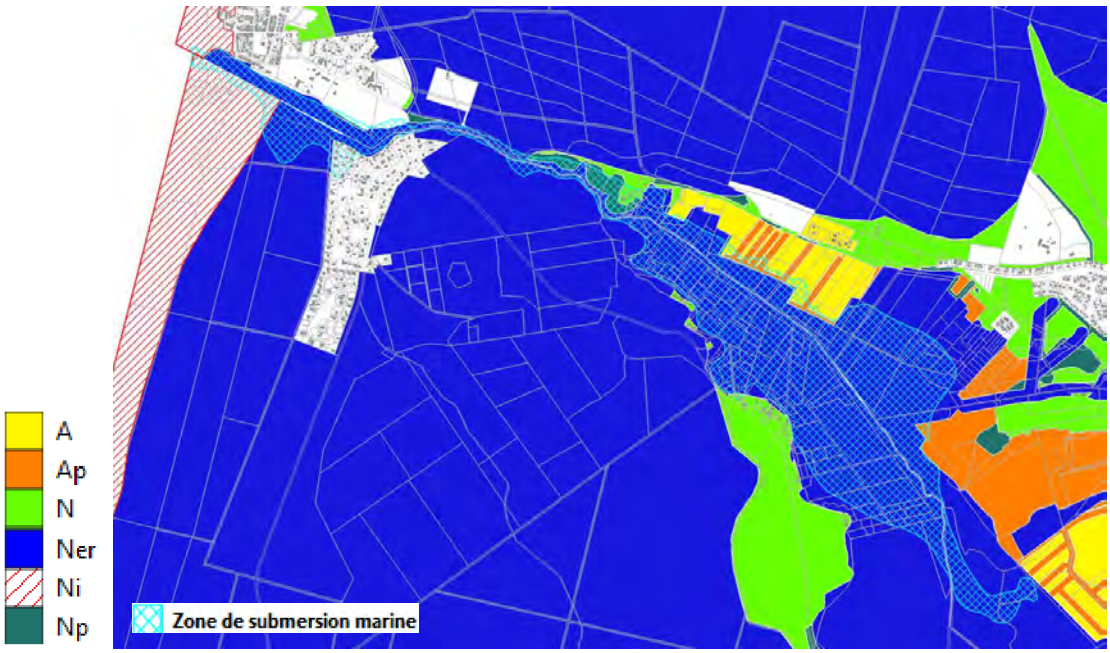
Le risque inondation par submersion marine

Sur le territoire Côte Landes Nature, les communes de Lit-et-Mixe et Saint-Julien-en-Born sont classées à risques majeurs submersion dans le DDRM des Landes. Elles sont concernées par le risque de submersion marine du fait de leur situation littorale et de leur mitoyenneté avec un courant côtier : le Courant de Contis. La carte suivante rappelle l'emprise de la zone de submersion à l'échelle locale.



La superposition de l'emprise de la zone de submersion marine avec le projet de zonage du PLUi met en évidence les points suivants :

- Les espaces couverts par la zone de submersion marine sont principalement associés à un classement en zone Ner, puis de façon plus sectorisée, à un classement en zone Ni, Np, Ap, N et A.



Par ce classement protecteur, les secteurs concernés par la submersion marine ont ainsi vocation à conserver leur caractère naturel ou agricole.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

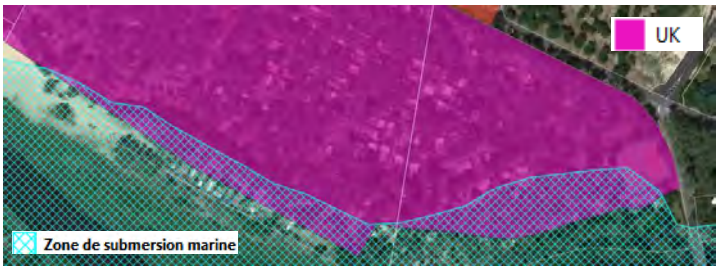
Quelques zones de chevauchement apparaissent avec des espaces déjà urbanisées et/ou aménagées :

- **La zone UBl située en rive gauche du Courant de Contis**, et localisée sur la commune de Lit-et-Mixe : l'impasse des Piballes et l'allée des Gourbets sont situées dans l'emprise de la submersion marine, de façon sectorisée. La proximité avec le Courant de Contis explique ce fait.
  La zone de chevauchement couvre une superficie d'environ 2,2 ha, déjà urbanisée. Ce secteur ne constitue pas un secteur de développement urbain, compte tenu des capacités résiduelles existantes, quasi nulles.



  Pour autant, le règlement du PLUi indique qu'en secteur UBl, soumis au risque submersion marine, toute construction nouvelle est interdite. La création de nouveaux enjeux n'y sera pas possible.

- **La zone UK à Saint-Julien-en-Born** : il s'agit d'une zone spécifique dédiée aux terrains de camping situés dans les espaces proches du rivage des communes littorales. Seule la frange Sud de la zone UK est concernée par l'emprise de la zone de submersion marine, sur une superficie d'environ 0,9 ha.
  Ce secteur est déjà aménagé par des installations dédiées au fonctionnement du camping (tentes lodges et terrain de tennis).





Le règlement du PLU intercommunal encadre les perspectives d'évolution en zone UK : les hébergements (HLL) sont autorisés s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher.

Comme en témoigne la photographie aérienne précédentes, le site est déjà très aménagé : les capacités résiduelles de développement sont extrêmement réduites sur la zone UK couverte par l'emprise de la zone de submersion. Pour autant, le règlement du PLUi indique que dans les zones de risque d'inondation par submersion marine (et également par débordement de cours d'eau), les nouvelles constructions seront interdites (Cf. « Dispositions et règles générales du règlement du PLUi). La création de nouveaux enjeux n'y sera pas possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

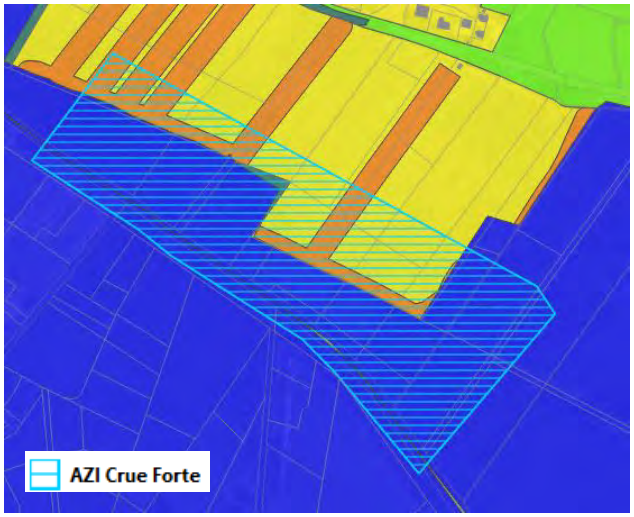
- **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi n'est pas de nature à accroître la vulnérabilité des personnes et des biens au risque lié à la submersion marine. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».**

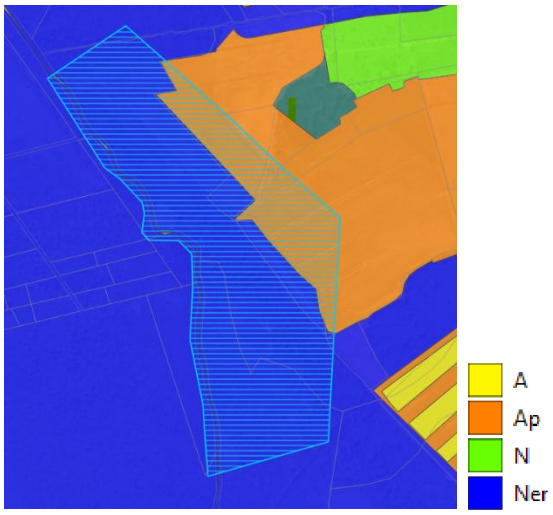
Le risque inondation par débordements de cours d'eau

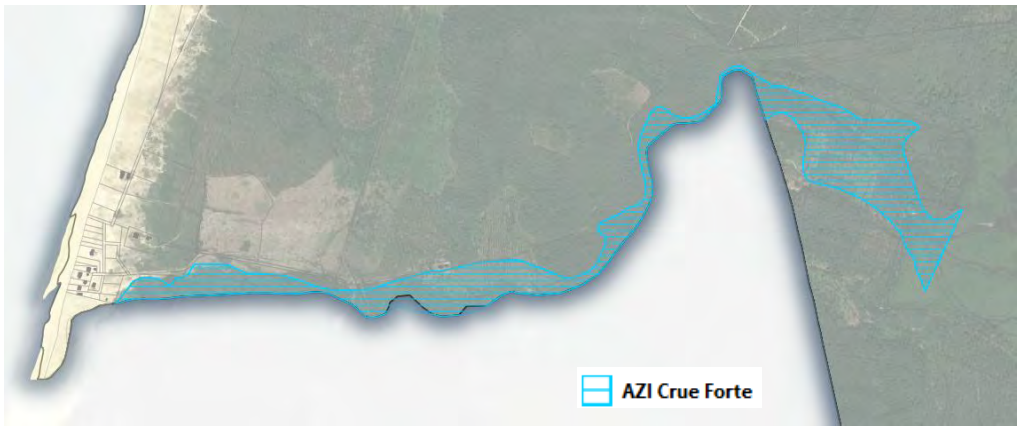
La Communauté de Communes Côte Landes Nature est couverte par l'atlas des zones inondables des Landes (AZI), élaboré en 2008 qui a spatialisé les zones de débordement des courants d'Huchet et de Contis.

Les zones couvertes par les emprises de l'AZI sont très limitées. La superposition des zones inondables avec le zonage du PLU intercommunal montre que le PLUi classe en zone Ner, Ap et A.

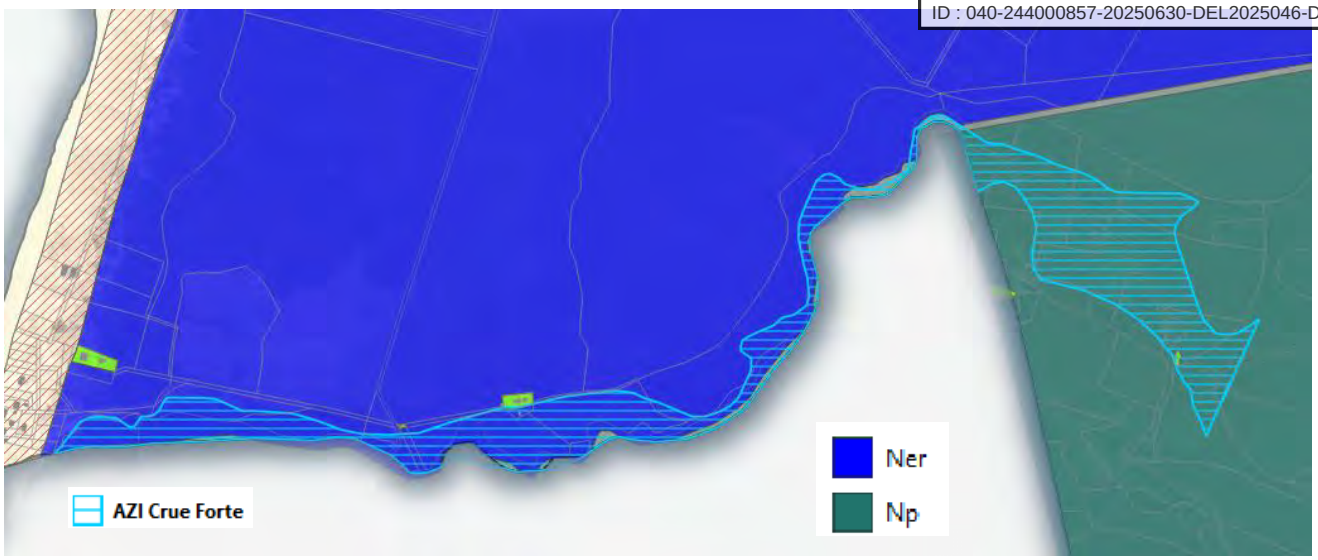








Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Les règles du PLUi encadrent strictement le développement de l'urbanisation sur les zones Ner, Np et A. La création de nouveaux secteurs à enjeu au niveau des zones inondables couvertes par l'AZI est particulièrement limitée par le PLU intercommunal.

- **Au regard de ces éléments, le PLUi n'est pas de nature à accroitre de façon notable la vulnérabilité des personnes et des biens à l'aléa inondation par débordement de cours d'eau. Les incidences négatives notables sont évaluées comme « faibles ».**

Le risque inondation par remontées de nappes

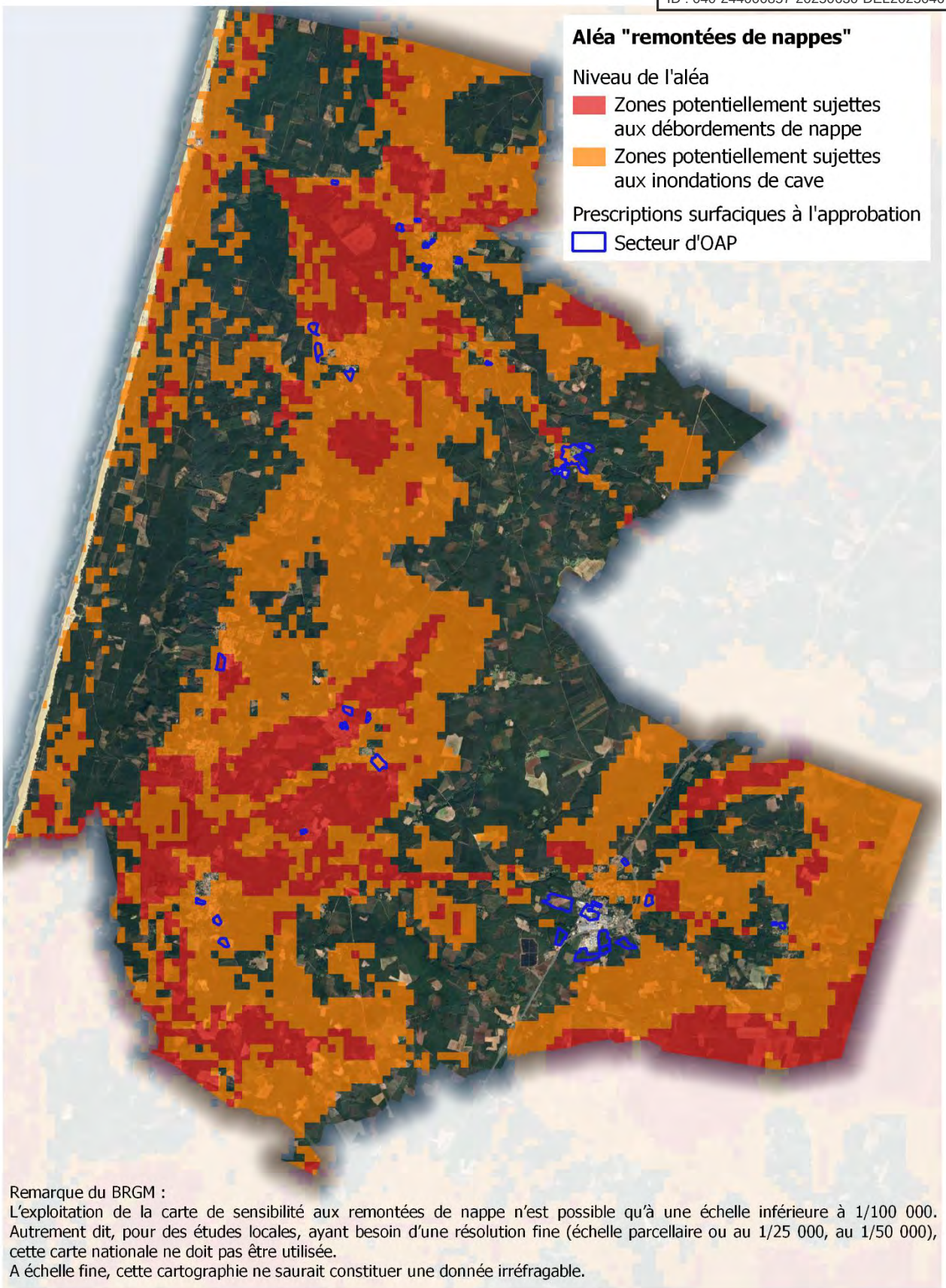
Remarque préalable : La cartographie établie par le BRGM concernant les remontées de nappes souterraines constitue un porter à connaissance d'intérêt et qui doit être pris en compte. Néanmoins, il convient de préciser qu'elle ne constitue pas une information irréfragable et suffisamment précise pour être gérée à la parcelle (limite d'interprétation donnée par le BRGM : 1/100 000). Elle ne saurait donc se substituer à des études hydrogéologiques spécifiques établies à la parcelle.

Le territoire est soumis de façon sectorisée à des phénomènes de remontées de nappes souterraines, pouvant potentiellement induire des débordements de nappe, des inondations de caves, de sous-sol… Dans les Landes de Gascogne, le sous-sol est majoritairement sableux et la nappe très proche de la surface.

Le PLUi Côte Landes Nature a pris en compte la présence de cet aléa et a évité autant que possible de promouvoir un développement urbain dans les zones potentiellement soumises à des débordements de nappes.

Afin de satisfaire aux besoins de l'évaluation environnementale, **mais avec toutes les limites de l'exercice du fait des contraintes d'échelle mises en évidence par le BRGM**, les données portant sur les remontées de nappes et l'emprise des zones couvertes par une OAP, ont été croisées. Le résultat met en évidence que la plupart des sites couverts par une OAP évolue dans un contexte où les nappes sont potentiellement proches de la surface du sol.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Remarque du BRGM :
L'exploitation de la carte de sensibilité aux remontées de nappe n'est possible qu'à une échelle inférieure à 1/100 000. Autrement dit, pour des études locales, ayant besoin d'une résolution fine (échelle parcellaire ou au 1/25 000, au 1/50 000), cette carte nationale ne doit pas être utilisée.
A échelle fine, cette cartographie ne saurait constituer une donnée irréfragable.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

En qualité de mesures de réduction et d'accompagnement, le PLUi adopte des dispositions contribuant à limiter l'exposition des personnes et des biens :

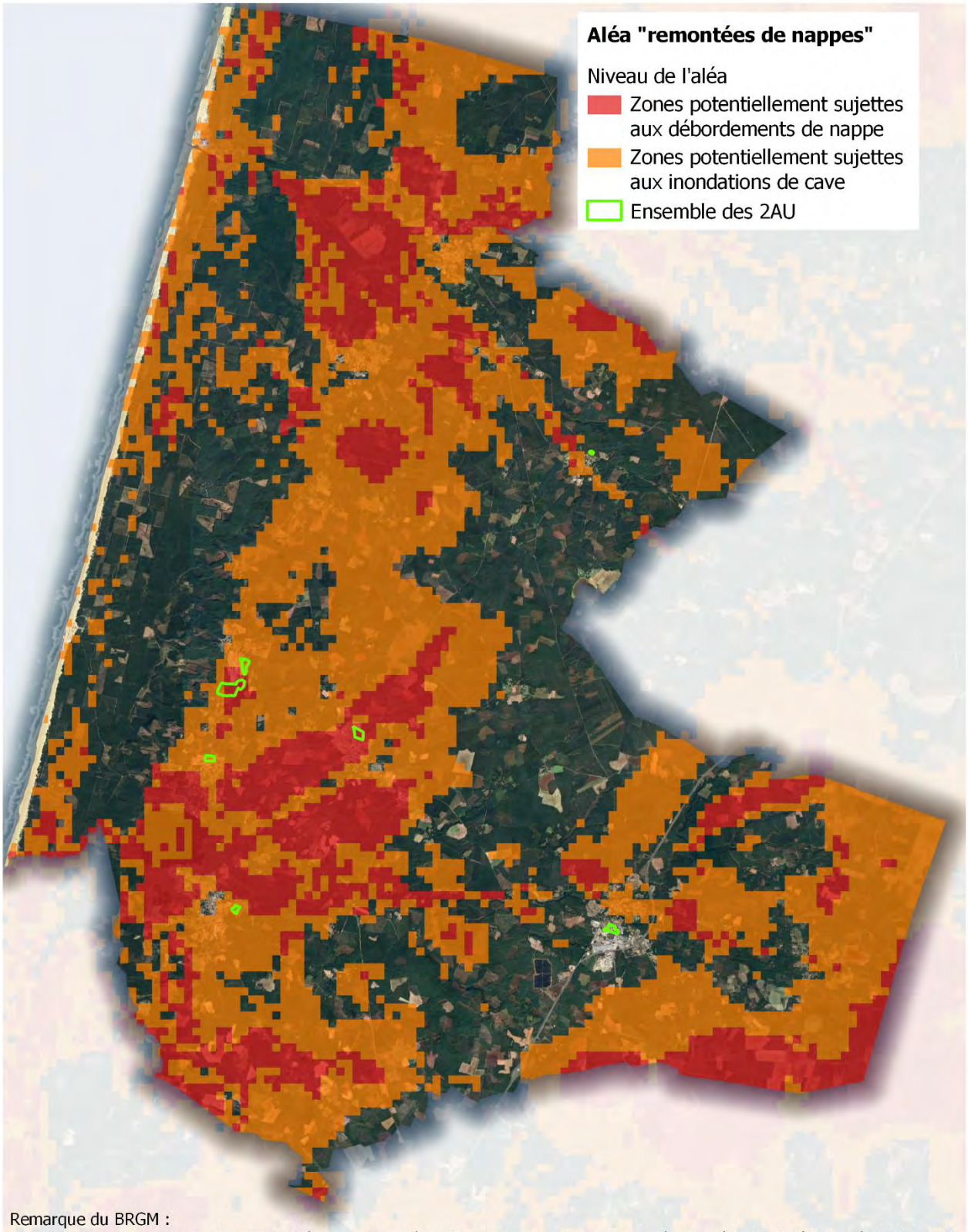
- Dans le règlement écrit, le PLU intercommunal rappelle la présence potentielle de cet aléa afin d'informer tout pétitionnaire de ce fait. Par ailleurs, le règlement impose à celui-ci à s'assurer de mesures constructives adaptées, le cas échéant :
  - *Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :*
    - *les sous-sols sont interdits,*
    - *le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel, voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur,*
    - *hormis à Taller, en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.*
- Pour les sites couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, celle-ci mentionne la présence de l'aléa, ainsi que le niveau de fiabilité associé. Compte-tenu de la limite d'interprétation de cette cartographie informative (1/100000ème), chaque OAP recommande de mener une analyse hydrogéologique spécifique qui permettra d'identifier ou non la présence d'une nappe d'eau proche du sol, et de proposer des mesures constructives adaptées le cas échéant. Cette recommandation contribue à pallier le manque de précision des données issues du BRGM.
- La cartographie portant sur l'aléa « remontée de nappes souterraines » est présentée dans les annexes du PLU intercommunal, permettant ainsi à tout pétitionnaire la consultation de cette cartographie informative.

Rappelons que la commune de Taller n'est pas desservies par l'assainissement collectif. Le croisement des secteurs couverts par une OAP et la couche de remontées de nappes potentielles du BRGM, met en lumière que celles-ci sont situées *a priori* hors aléa.

Le croisement des zones 2AU avec la couche d'aléa du BRGM montre que plusieurs sites sont également potentiellement sujets aux remontées de nappes souterraines. Les zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation après une procédure de révision du PLUi, et après obligatoirement après 2037. Leur devenir est donc incertain. Néanmoins, les dispositions concernant l'urbanisation en secteur évoluant dans un contexte de remontées de nappes, sont également intégrées dans le règlement associé aux 2AU.

- **La mise en œuvre du PLUi Côte Landes Nature n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés à l'aléa « remontée de nappe ». Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



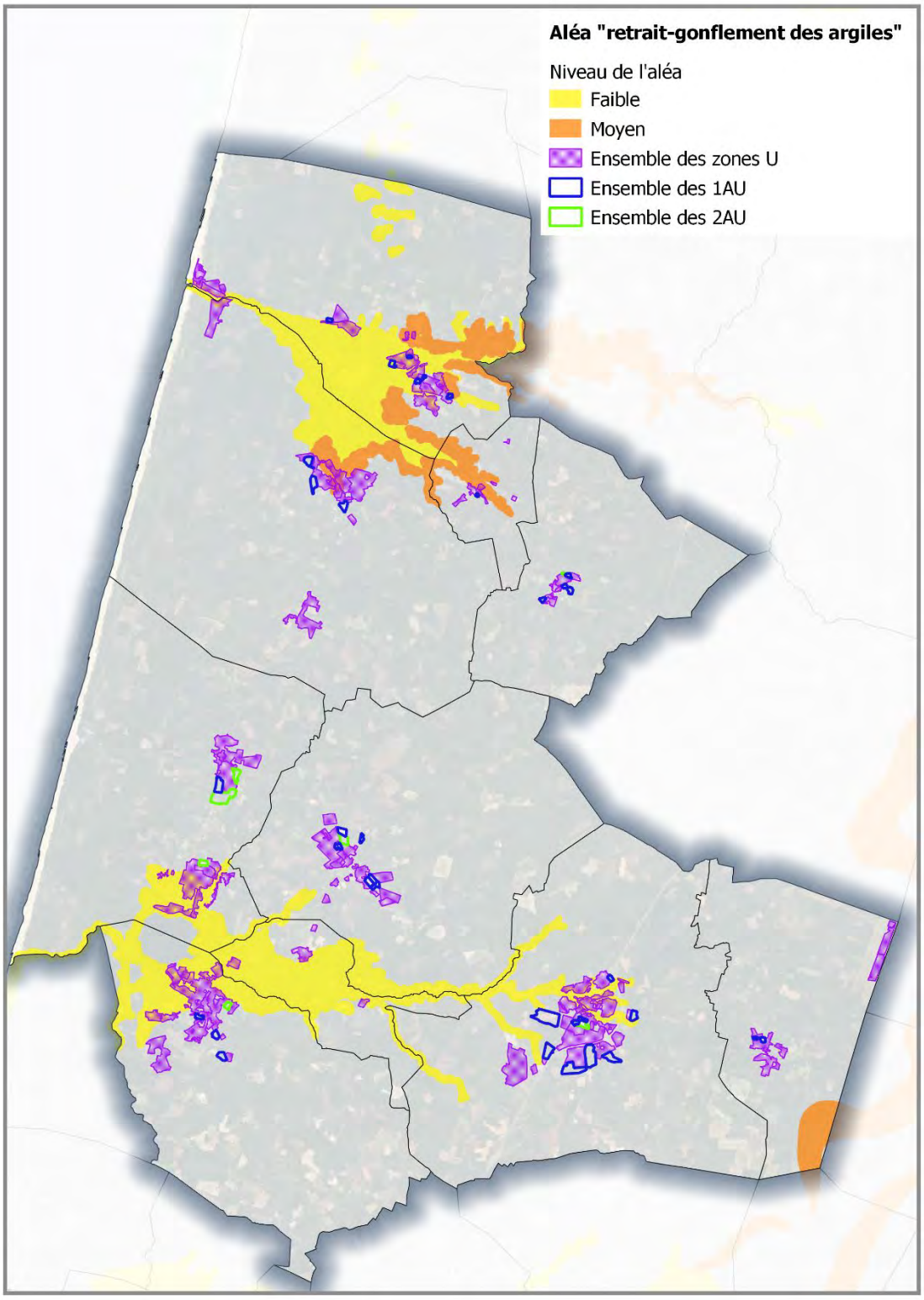
Remarque du BRGM :
L'exploitation de la carte de sensibilité aux remontées de nappe n'est possible qu'à une échelle inférieure à 1/100 000. Autrement dit, pour des études locales, ayant besoin d'une résolution fine (échelle parcellaire ou au 1/25 000, au 1/50 000), cette carte nationale ne doit pas être utilisée.
A échelle fine, cette cartographie ne saurait constituer une donnée irréfragable.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Le risque de retrait gonflement des argiles

Il convient de rappeler que la Loi ELAN a introduit, dans l'article 68, une nouvelle obligation : celle de réaliser une étude géotechnique pour toute vente d'un terrain à bâtir, destiné à la construction d'un ou plusieurs immeubles, à usage d'habitation ou usage mixte. Cette disposition concerne les zones à risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sècheresse et à la réhydratation des sols argileux, à savoir les zones dont la susceptibilité à ce phénomène est appréciée comme « moyenne » ou « forte ».

La CDC Côte Landes Nature est partiellement concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2ème génération).



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Comme le montre la carte précédente, certaines zones urbaines et à urbaniser évoluent dans des secteurs qui se caractérisent par un aléa de niveau « moyen ».

Afin de réduire la vulnérabilité des constructions face à ce phénomène, des mesures constructives permettent de diminuer le niveau de vulnérabilité des bâtiments et ainsi limiter les désordres induits par les tassements différentiels. Toutefois, ces mesures constructives ne peuvent trouver écho dans le document d'urbanisme.

En revanche, le PLUi de Côte Landes Nature permet d'apporter une lisibilité et une traduction à la récente réglementation en :

- Rappelant que la commune est concernée par l'aléa argileux dans les dispositions communes du règlement écrit. Celui-ci précise aussi que le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre, afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.
- Créant une annexe spécifique dans le PLUi, qui permet de restituer la cartographie du BRGM et d'assurer la bonne information du lecteur.

➢ **La mise en œuvre du PLUi Côte Landes Nature n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés à l'aléa « retrait-gonflement des argiles ». Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».**

Le risque lié aux feux de forêt

Comme l'indique l'Etat Initial de l'Environnement, le territoire de Côte Landes Nature se situe au cœur du massif des Landes de Gascogne et est couverte à plus de 85 % du territoire par de la forêt de pins maritimes. Le territoire est donc particulièrement exposé aux feux de forêt. Toutefois, il n'est couvert par aucun Plan de Prévention des Risques dédié (PPRIF). En revanche, il existe une cartographie de l'aléa réalisé par la DDTM des Landes.

Le PLUi prend en considération la présence de ce risque, d'autant plus que le contexte de réchauffement climatique augmente le risque d'incendie lors des périodes de fortes chaleurs et de sècheresse.

Tout d'abord, le PLUi propose un développement urbain (1AU et 2AU) regroupé autour des enveloppes bâties existantes, facilitant ainsi la défense des personnes et des biens en cas d'incendie. Le reste du territoire est associé aux zones naturelles (N indicé ou non) et agricoles (indicé ou non), dans lesquelles les nouvelles constructions sont strictement encadrées.

Par ailleurs, le PLU intercommunal reporte la zone d'aléa incendie sur le règlement graphique, afin que chaque pétitionnaire ait connaissance du contexte dans lequel son projet évolue.

Le PLUi propose également une série de mesures visant à réduire l'exposition au risque des personnes et des biens sur le territoire communautaire. Celles-ci figurent dans le règlement écrit du PLUi, dans la partie applicable à toutes les zones :

- 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).

- **Dans les zones A et N :**
  - 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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- aucune construction nouvelle implantée à plus de 100 m d'un ensemble de bâtis ne saura être autorisée.
- les changements de destination conduisant à un ajout d'enjeu isolé en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt (distants de plus de 100 m d'un ensemble de bâtis) seront interdits.
- Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage. Ainsi les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.

– Pour les opérations d'aménagement d'ensemble :

  Les règles relatives à la prise en compte du risque incendie de forêt devront intégrer le fait que la bande inconstructible de 12 m minimum pour la prise en compte du risque incendie de forêt devra comprendre une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence. A cet effet, un minimum de 6 m de large sera nécessaire pour la circulation des véhicules incendie. En outre, cette piste doit être :

  - reliée à la voie publique ;
  - libre de tout obstacle entravant la circulation ;
  - ne pas constituer un "cul de sac" pour les véhicules incendie ;
  - être maîtrisée et pérenne ;
  - garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

– Pour les zones destinées à accueillir des constructions relevant de la catégorie industrie ou ICPE (zones UY, 1AUEy, Ny), conformément à l'article 12 de l'arrêté du 7 juillet 2023 portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, il conviendra de rappeler que les distances de recul des constructions par rapport à la zone d'aléa fort sont majorées à :
  - 20 m pour les constructions relevant de la destination « industrie » ;
  - 30 m pour les ICPE constituant un risque d'incendie ou d'explosion.

– Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,… Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.

  En complément, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.

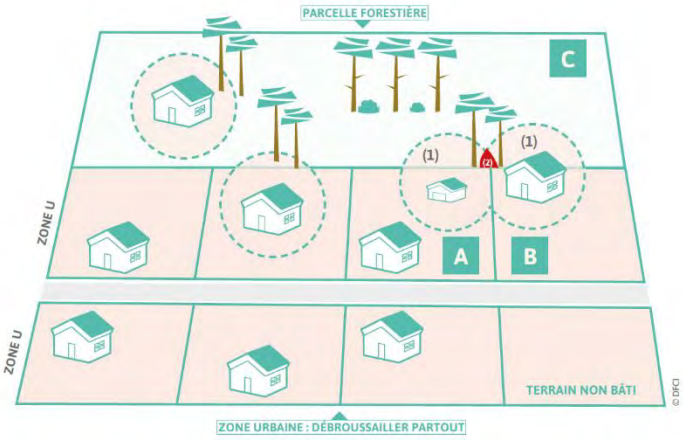
– Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.

– Les stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, doivent être situés à plus de 20 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

– Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

Le règlement du PLU intercommunal rappelle également le principe général de débroussaillement. Cette mesure d'accompagnement comprend également des illustrations permettant de mieux comprendre la façon dont ces règles doivent être appliquées. Il s'agit ici de faciliter la mise en œuvre par la population locale.



Exemple d'illustration utilisée dans le règlement écrit



Par ailleurs, afin d'aider les pétitionnaires à mieux orienter leur choix en termes d'aménagement paysager (notamment les espaces verts privés), le PLUi introduit en annexe des exemples d'espèces inflammables, et dont la concentration est à éviter. Les OAP indiquent également la prise en compte du caractère inflammable des espèces dans leurs aménagements.

Extrait de l'annexe proposée par le PLUi

En termes d'accès, pour toutes les zones, le règlement écrit demande que tout accès individuel desservant une construction existante présente des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

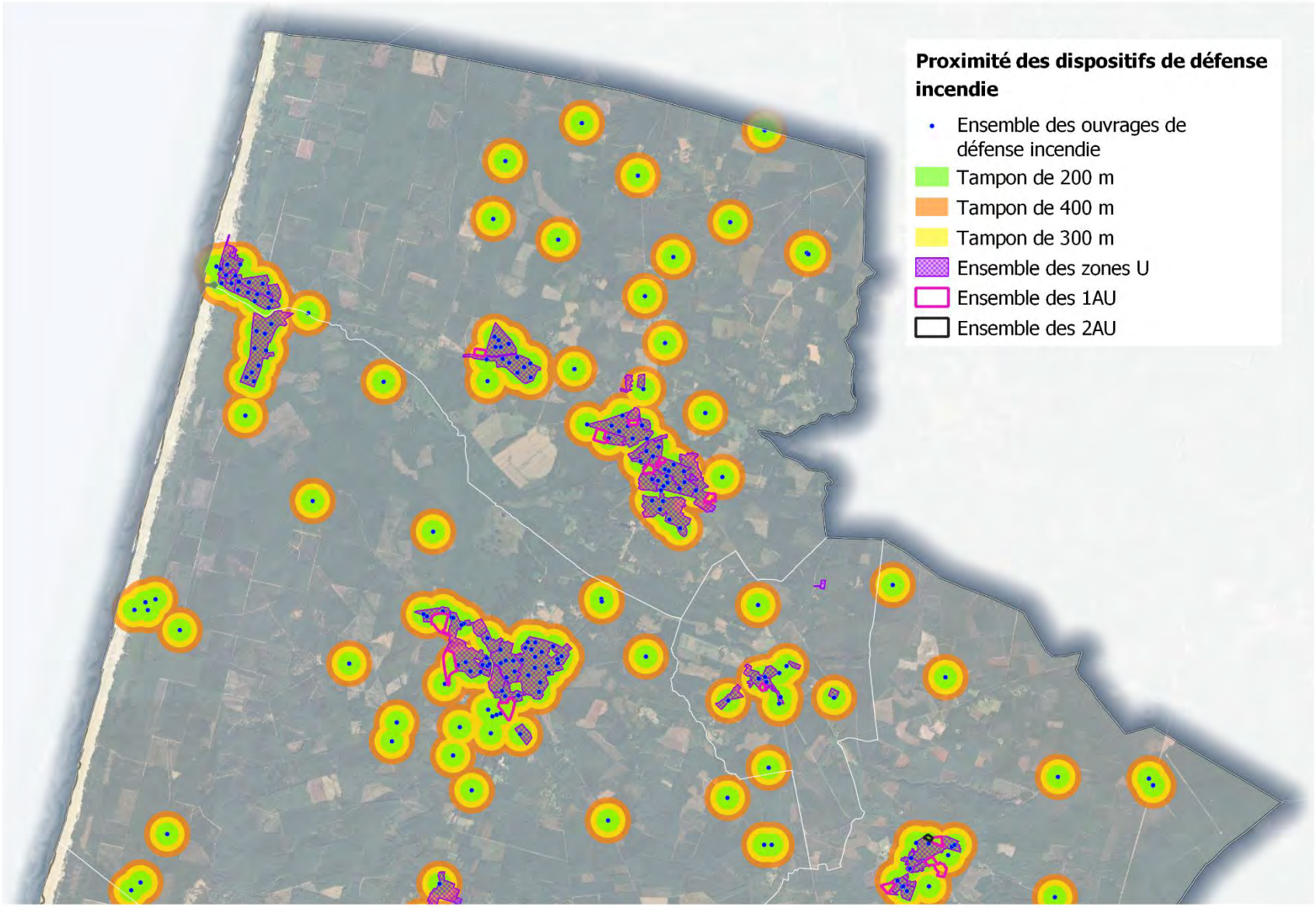
Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les données portant sur les ouvrages de défense incendie (tout type / données du SDIS40) ont été croisées avec les zones U et AU (1AU et 2AU) dans le PLU intercommunal. Des bandes tampon, allant de 200 mètres à 400 mètres autour de chaque ouvrage, ont été définies afin de matérialiser la proximité du dispositif en cas d'incendie. Globalement, il ressort de ce croisement que :

– Toutes les zones 1AU sont situées dans un rayon de 200 m autour d'un ouvrage de défense incendie existant (en tout ou partie), à l'exception de :

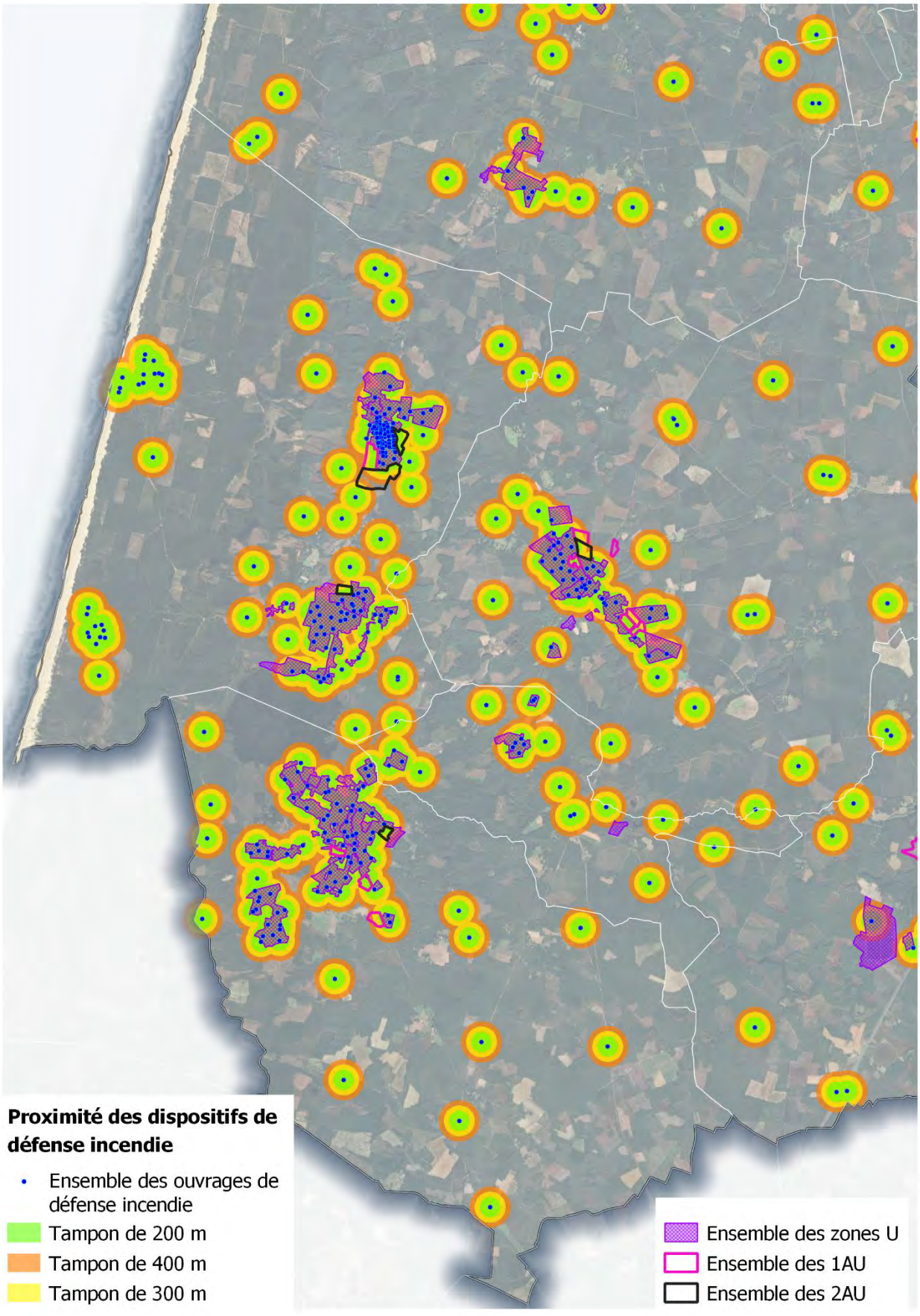
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

  - La zone 1AU de Saint-Julien-en-Born /OAP secteur de Mahiou 2 : ouvrage situé dans un rayon de 300 m
  - La zone 1AU de Linxe / OAP de Milhomes : absence d'ouvrage, y compris dans un rayon de 400 m
  - La zone 1AU de Castets / OAP de Montcaout 2 : le site est très partiellement couvert par un ouvrage de défense incendie situé dans un périmètre de 400 m, sur la partie Est de la zone 1AU.
  - La zone 1AU de Castets / OAP de Gazalieu : le site est très partiellement couvert par un ouvrage de défense incendie situé dans un périmètre de 400 m, sur la partie Nord de la zone 1AU.
- Toutes les zones 2AU sont situées dans un rayon de 200 m autour d'un ouvrage de défense incendie existant (en tout ou partie) ;
- Quelques zones urbaines sont, *a priori*, à une distance supérieure à 400 m. Elles sont localisées sur les communes de Uza, Linxe, et Taller. Une zone urbaine à Saint-Michel-Escalus et une zone urbaine à Castets sont très partiellement couvertes par un ouvrage de défense incendie situé dans un rayon de 400 m (le reste de la zone étant non couverte).

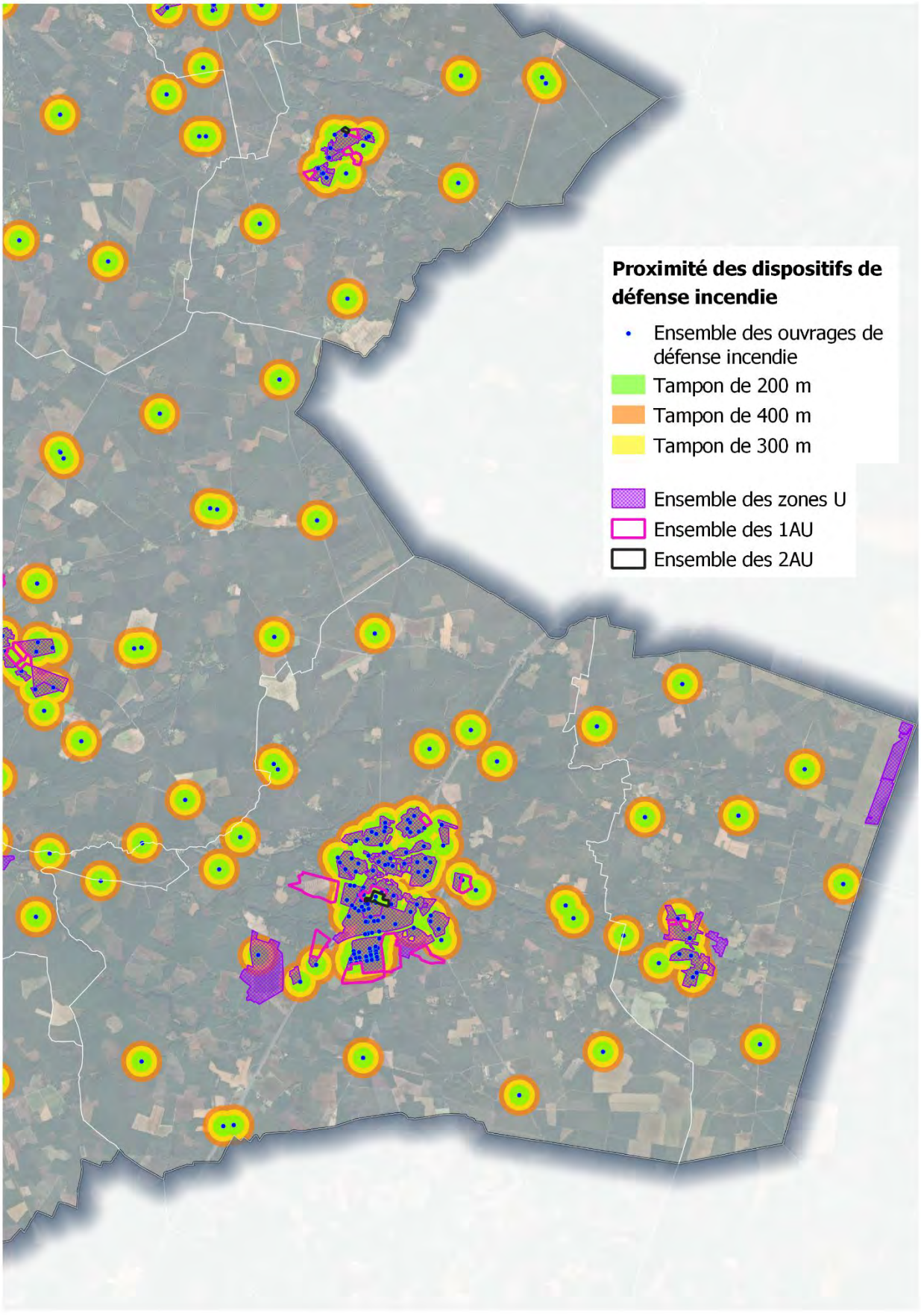
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Comme vu précédemment, certains sites voués à muter à court terme (1AU/OAP) témoignent d'un besoin de renforcer leur défense incendie (voire de le créer ex-nihilo). C'est pourquoi, le PLUi pose comme préalable à toute ouverture à l'urbanisation le principe suivant : pouvoir accéder à un ouvrage de défense incendie identifié comme « disponible » par le SDIS 40. Ainsi, toutes les OAP sectorielles imposent cette clause. Il s'agit-là de s'assurer qu'en cas d'incendie, la défense du site est possible, et qu'en cas d'un départ de feu sur le site, la défense des espaces périphériques est également possible.

Enfin, avec l'objectif de favoriser un meilleur respect de la réglementation par tout un chacun, le PLUi a annexé :

- la cartographie informative des zones soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD), mise à disposition par l'IGN ;
- le fascicule portant sur le débroussaillement, réalisé par la DFCI Aquitaine ;
- le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, approuvé en juillet 2023 ;
- et comme mentionné précédemment, une liste (non exhaustive), de certaines espèces inflammables.

➢ **Concernant le risque « feux de forêt », et au-delà « incendies », la mise en œuvre du PLUi prend en compte le risque et propose des mesures pour permettre la défense des personnes et des biens.**

<u>Toutefois</u>, il sera nécessaire de porter une attention particulière à la politique d'équipements DECI sur l'ensemble du territoire intercommunal. En effet, il convient de rappeler que le territoire de Côte Landes Nature présente des ouvrages de défense incendie « indisponibles », notamment dans la zone du site DRT de Castets (selon les données 2023). La politique de défense incendie doit être poursuivie sur les secteurs aujourd'hui dépourvus d'ouvrages « disponibles », et donc plus vulnérables en cas d'incendie.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « moyennes » à « faibles ».

INCIDENCES POSITIVES

Un projet qui s'inscrit dans une politique vertueuse de prise en compte du risque inondation, y compris par remontée de nappes souterraines

Le maintien de vastes secteurs naturels et agricoles (96,4% du territoire), au caractère unifié, ainsi qu'un développement urbain maîtrisé d'ici les prochaines années (206 ha pour l'ensemble des zones 1AU, les zones 2AU ne pouvant être ouvertes à l'urbanisation qu'après 2037 à la suite d'une procédure de révision), constituent des réponses fortes pour lutter contre les effets du ruissellement pluvial (urbain ou non). La restitution finale de 284 ha de zones « vouées à muter » (actuellement en zone urbaine ou à urbaniser) en zones agricoles et naturelles est également un signe positif et bénéfique sur le plan de la maîtrise des ruissellements d'origine urbaine, puisque non imperméabilisés.

Au-delà de cette gestion « comptable » (mais évidemment importante), le PLUi adopte un positionnement volontaire et proactif en faisant de son capital environnemental (et notamment naturel) un levier pour permettre une meilleure articulation entre les trames « naturelle » et « humaine ». A cet effet, le PLUi conforte les services rendus par les différents milieux en :

- préservant de vastes ensembles naturels et agricoles, supports des continuités écologiques du territoire. Les fonctions environnementales associées sont donc garanties à long terme, notamment celles qui permettent la maîtrise des flux hydrauliques superficiels à l'échelle des bassins versants ;

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- classant :
    - plus de 32 hectares d'entités boisées et 1135 ha d'habitats d'intérêt communautaire, respectivement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme ;
    - et 14199 ha d'Espaces Boisés Classés ;

    ➲ le PLUi conforte ainsi leur capacité à maîtriser les écoulements pluviaux au niveau des bassins versants.
- préservant les zones humides évoluant en zone naturelle ou agricole, au titre de l'article L.151-23 CU, sur une surface cumulée de plus de 5000 ha. Leur rôle dans la régulation des crues et des ruissellements (entre autres) est donc reconnu et maintenu durablement ;
- maintenant un espace tampon autour de chaque cours d'eau (40 m, répartis de part et d'autre), qu'il soit permanent ou temporaire. Par ce choix, la CDC Côte Landes Nature met en place un cadre propice à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et à une meilleure gestion des abords des cours d'eau (ex : entretien des berges). Outre l'intérêt indéniable en termes de continuité écologique, cette mesure constitue une réponse pour réduire la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation et faciliter la mise en œuvre de la compétence GEMAPI.
- mettant en place une politique de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, végétalisation des espaces libres de construction, minimum d'espace libre perméable, limitation du CES…) ;
- édictant des mesures fortes (et engageantes) pour la prise en compte de l'aléa de remontée de nappes, qu'il soit de type « inondation de cave » ou « débordement de nappe », pour les sites qui pourront être amenés à muter dans un avenir proche ou plus lointain.

Toutes ces mesures complémentaires permettent de :
- maîtriser la réactivité du réseau hydrographique sur les secteurs en amont, et contribuent ainsi à contenir les incidences liées aux crues en aval.
- mieux contenir les effets négatifs des battements de nappe, dans ce secteur où la nature des sols rend l'aléa potentiellement plus prégnant.

3.6. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

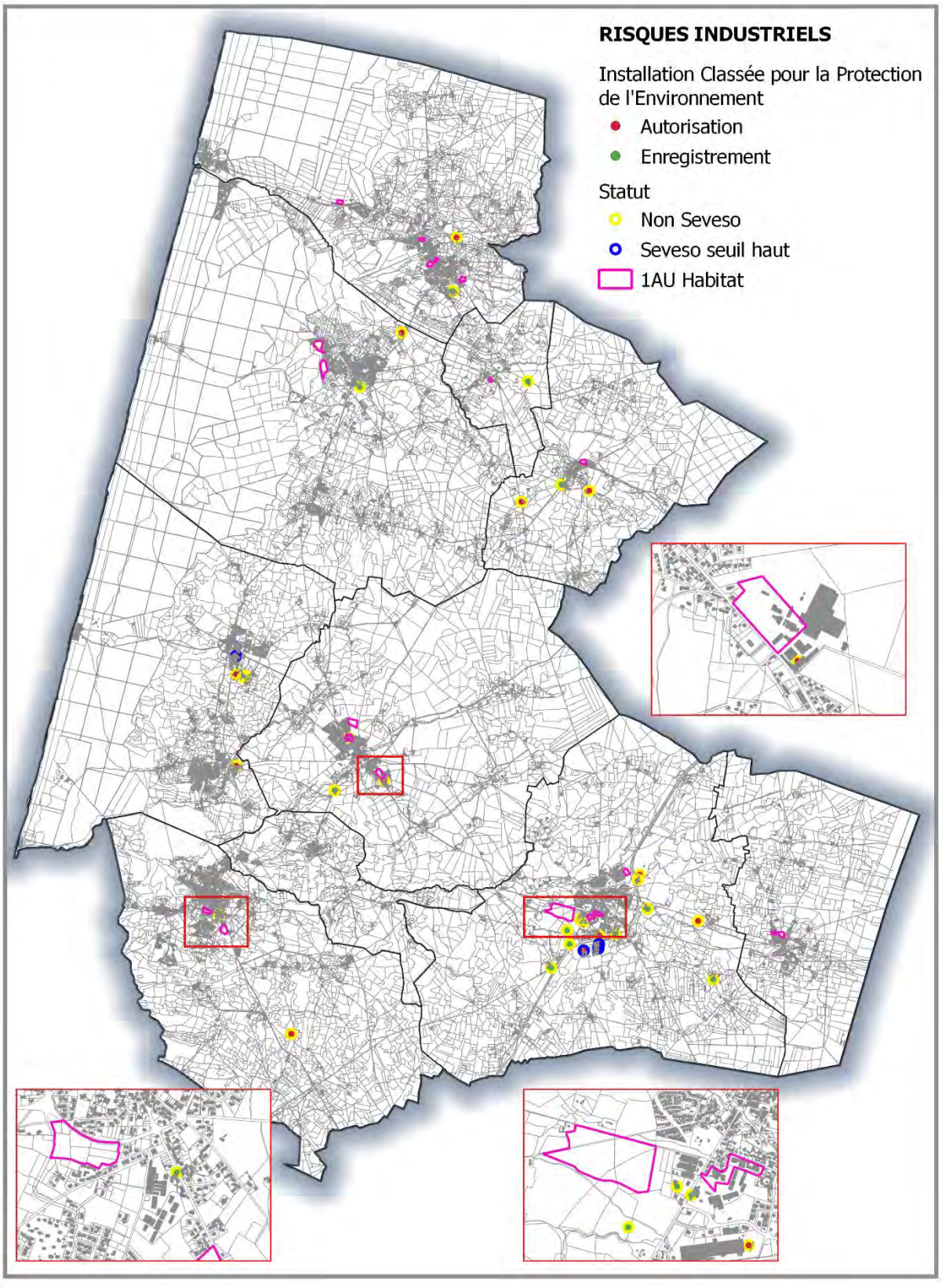
INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Risques industriels : une vulnérabilité des personnes et des biens qui n'est pas notablement accrue par la mise en œuvre du PLUi par rapport aux installations existantes

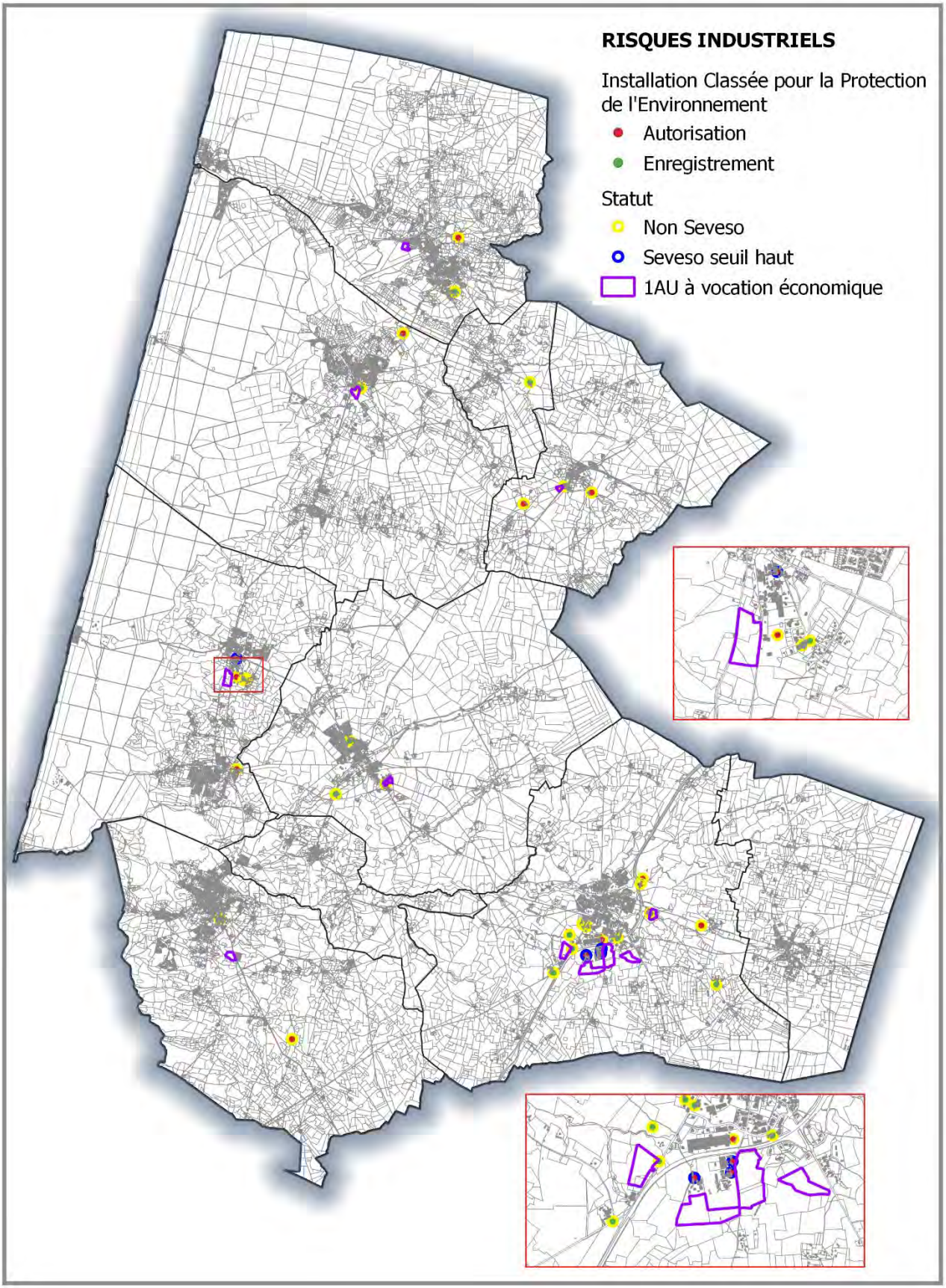
L'état ie territoire de Côte Landes Nature répertorie 41 Installations industrielles Classées pour la Protection de l'Environnement en activité, dont 16 relevant du régime de l'autorisation et 17 du régime de l'enregistrement (*données : Géorisques*). Parmi les installations soumises à autorisation, 4 sont de type SEVESO Seuil Haut. Elles sont localisées sur les communes de Castets (3) et Vielle-Saint-Girons (1).

Le PLU intercommunal promeut le développement économique de son territoire, et propose 100 ha de zones 1AU destinées à l'accueil de nouvelles entreprises à vocation d'artisanat, de bureau ou encore d'industrie et de commerce. Ces zones à urbaniser à court terme sont localisées à proximité des zones économiques existantes. C'est notamment le cas de Castets, où la mutation en ce sens va potentiellement être la plus importante.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

La superposition des futures zones 1AU du PLU intercommunal avec les ICPE existantes, met en exergue les points suivants :

- Le PLUi n'organise aucune zone 1AU à vocation « habitat » à proximité de l'emprise du périmètre PPRT de Vielle-Saint-Girons, ni de celui de Castets.
- Le PLUi évite toute juxtaposition entre une zone 1AU à vocation « habitat » et une ICPE soumise à autorisation, *à l'exception* de la zone 1AU de Linxe, qui est comprise dans le périmètre de l'OAP « Friche DARBO ».
  Toutefois, l'ICPE concernée est celle de l'entreprise DARBO SAS, qui est en fin d'exploitation. L'objectif de cette OAP est d'organiser la réhabilitation de cette friche, également identifiée dans la base de données Géorisques en qualité d'ex-BASOL. La présence du risque industriel va donc être échue, sachant que l'OAP proposée demande à ce que la zone 1AUEx accueille des bureaux et de l'artisanat. Pour rappel, le site « DARBO » a fait l'objet d'une Déclaration de Projet et de Mise en Compatibilité du PLU actuel de Linxe. La procédure a été approuvée en février 2025.
- Le PLUi crée une zone d'habitat au niveau d'un site accueillant une ICPE à Linxe, soumise à enregistrement. Celle-ci correspond au site « Secteur Clos Camille Bouges ». A l'instar du site « DARBO », l'ICPE est en fin d'exploitation. Le permis d'aménager est déjà accepté par la collectivité (coup parti). L'ouverture à l'urbanisation du site va permettre le recyclage de cette friche, pour la création de logements (dont 20 logements sociaux).

➢ **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi Côte Landes Nature n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés aux installations existantes. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».**

Risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) : un risque très limité

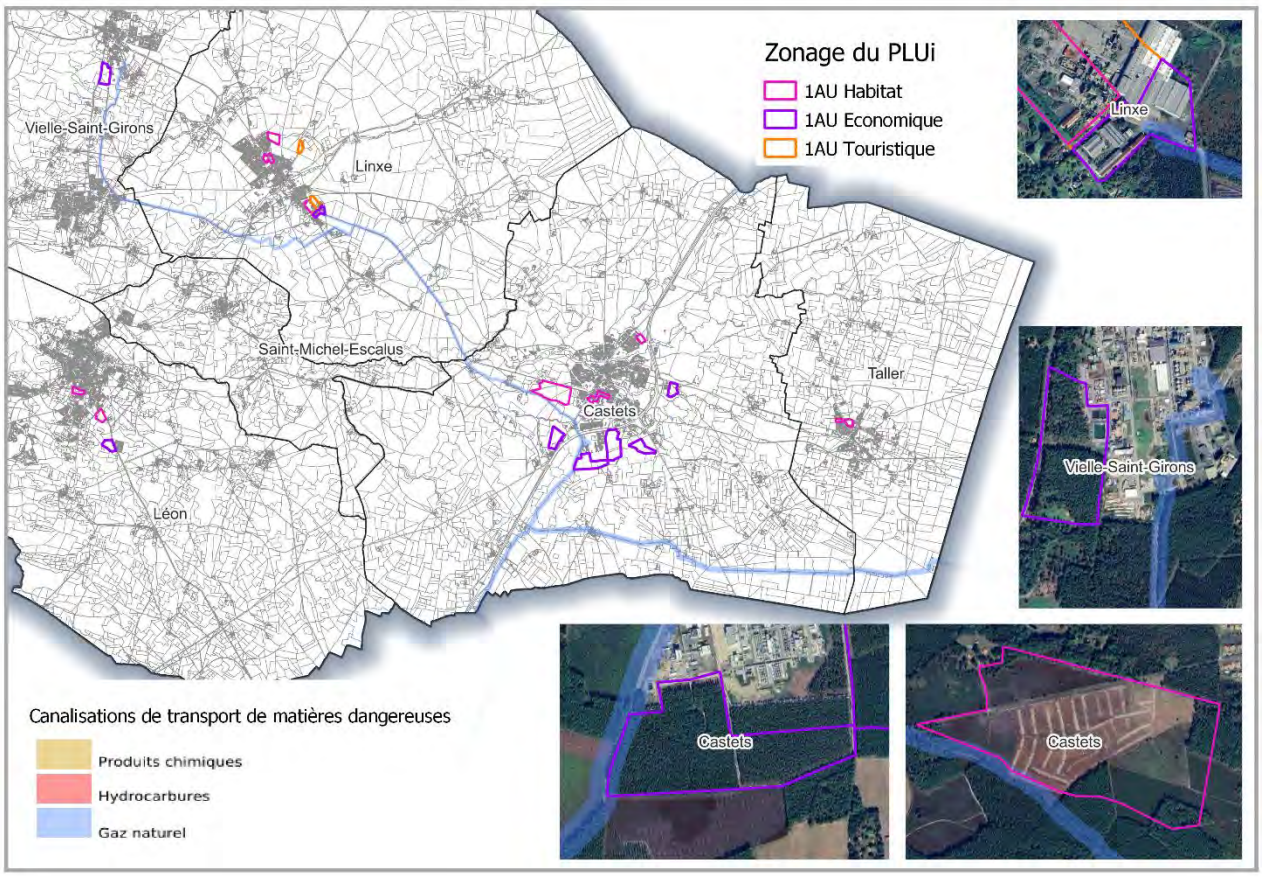
Les communes de Castets, Linxe, Taller et Vielle-Saint-Girons font partie des communes concernées par le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD) dans les Landes, notamment du fait du passage des canalisation de transport de gaz.

La superposition des zones de développement urbain organisées par le PLUi avec la cartographie des canalisations de transport de matières dangereuses met en évidence les points suivants :

- Une zone 1AU à vocation d'habitat jouxte la canalisation de transport de gaz naturel à Castets, sur la frange Sud. Celle-ci correspond à l'OAP « Moncaout 2 ». Le site fait déjà l'objet d'un permis d'aménager accordé (coup parti).
- Une zone 1AU à vocation économique jouxte la canalisation de transport de gaz naturel à Castets, sur la frange Ouest. Celle-ci correspond à l'OAP « Cap de Bosq 1 ». Ce site fait l'objet d'une analyse spécifique (Cf. focus sur les OAP).
- Une zone 1AU à vocation économique est concernée par le passage d'une canalisation de transport de gaz naturel, à Linxe. Celle-ci correspond à l'OAP « Friche DARBO ».

Comme l'indique l'état initial de l'environnement, le principal risque est lié à la rupture de la canalisation, notamment par arrachement ou destruction lors des travaux effectués à proximité de cette dernière.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Le PLUi émet donc les mesures d'accompagnement suivantes afin d'alerter le pétitionnaire de la proximité ou du passage de cette canalisation :

- chacune des OAP concernée mentionne cette information et appelle à bien intégrer la SUP inhérente ;
- En qualité de SUP, celles-ci figurent dans les annexes du PLU intercommunal.

Par ailleurs, l'état initial de l'environnement établit que la RD42 est un axe fréquenté par les poids lourds, certains pouvant transporter des matières toxiques et explosives, qui desservent l'usine de la DRT sur la commune de Vielle-Saint-Girons.

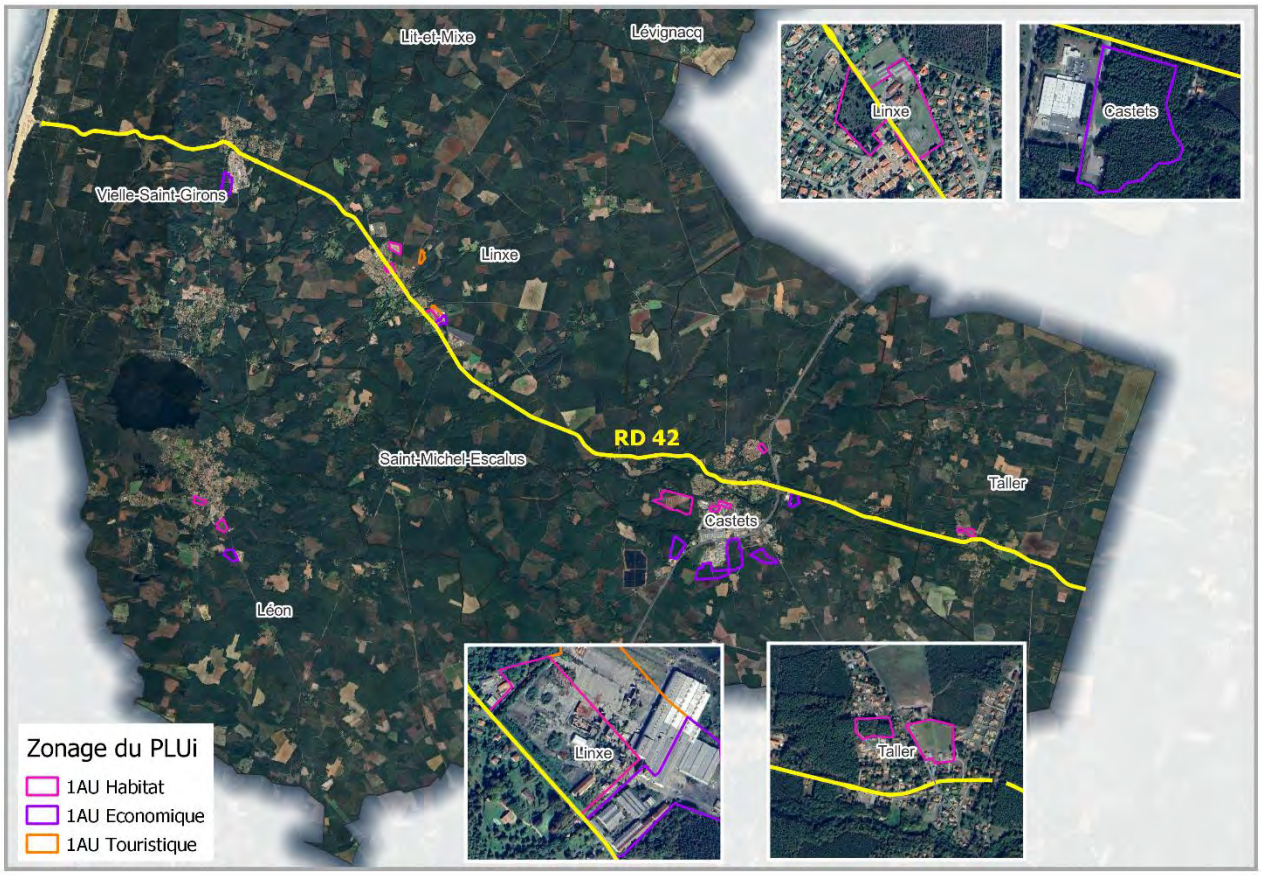
La superposition des zones AU avec la route RD42, met en évidence les points suivants :

- Le site « Friche DARBO » à Linxe jouxte la RD 42 (procédure d'évolution du PLU de Linxe approuvé) ;
- Le site « Secteur Bouges » à Linxe jouxte la RD 42 ;
- Le site « Secteur Leste » à Castets jouxte la RD 42.
- Aucune zone 2AU ne jouxte la RD 42.

Toutefois, il convient de rappeler que le risque TMD est associé à une réglementation spécifique (ADR) et à des mesures préventives ad-hoc qui tendent à rendre ce type d'activités le plus sûr possible.

➢ **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi Côte Landes Nature n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques TMD existants. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles », sous réserve de bien respecter les servitudes d'utilité publique.**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



INCIDENCES POSITIVES

La mise en œuvre du PLUi Côte Landes Nature n'engendre pas d'incidences positives particulières.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

3.7. NUISANCES ET POLLUTIONS

INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Déchets : une augmentation attendue de la production de déchets à l'échelle de l'intercommunalité

L'augmentation de la population va nécessairement entrainer une augmentation des quantités de déchets ménagers et assimilés à collecter et à traiter. Ceux-ci sont gérés et traités par le SITCOM Côte Sud des Landes.

Sur la base des chiffres de collecte de 2019, un habitant résidant sur une commune de la CDC Côte Landes Nature produit en moyenne 242 kg d'OM.

Le PADD, qui exprime la stratégie communautaire en termes d'accueil de population, indique souhaiter un accueil de nouvelle population permanente sur son territoire de l'ordre de +3250 habitants. Cela porterait ainsi la population communautaire à environ 15500 habitants à l'horizon 2037. Cette évolution démographique, bien que maîtrisée, engendrera nécessairement une augmentation du volume total de déchets produits.

Aussi, il peut être auguré une production de déchets supplémentaires à gérer à l'horizon 2037 d'environ 786 tonnes d'OM cumulées (en conservant un ratio par habitant identique à celui observé en 2019), soit un gisement équivalent à 21% de celui observé sur Côtes Landes Nature en 2019 et 1,8% à l'échelle générale du Syndicat. Cette augmentation sera progressive dans le temps, au fur et à mesure des ouvertures à l'urbanisation. Toutefois, ce gisement d'OM supplémentaire pourrait être moindre. En effet, comme l'indique l'état initial de l'environnement, le gisement produit est en baisse depuis 2010. Et le SITCOM a mis en place un Programme Local de Prévention des déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) visant une baisse de 10% des déchets produits.

Sites et sols pollués : une vigilance particulièrement forte à avoir sur la dépollution de 2 sites, eu égard à leur vocation future

Sur le territoire de la Communauté de Communes de Côte Landes Nature, la base de données ex-BASOL identifie 11 sites. Aucun n'est associé à un Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

La superposition des zones AU avec les sites ex-BASOL met en évidence les points suivants :

- Le site « Secteur Clos Camille Bouges » à Linxe, destiné à accueillir une zone d'habitat, est concerné par la présence d'un site répertorié dans la base de données ex-BASOL. Le site constitue la friche d'une ancienne scierie (Société Bouges). L'ouverture à l'urbanisation du site a vocation à permettre la réhabilitation du site et son recyclage. Un permis d'aménager a d'ailleurs été accepté par la collectivité en ce sens (coup parti).
- Le site « Friche DARBO », également à Linxe, est concerné par la présence d'un site répertorié dans la base de données ex-BASOL. Il s'agit de l'entreprise Darbo SAS, spécialisée dans la fabrication de panneaux de particules de bois Aggloméré et de panneaux Mélaminés à base de Pin des Landes. L'ouverture à l'urbanisation du site a également vocation à permettre la réhabilitation du site et son recyclage, avec une vocation multiple : habitat, touristique et résidentiel. Une procédure dédiée de déclaration de projet et mis en compatibilité du PLU actuel de Linxe a été approuvée.

Les OAP conçues pour ces deux sites, formalisées sur la base des démarches déjà actées ou en cours, indiquent que les sites sont identifiés dans la base de données ex-BASOL. Il s'agit ici de bien rappeler au pétitionnaire que les sols font l'objet d'une pollution des sols avérée ou potentielle. Il est également mentionné qu'une attention très forte doit être portée sur le traitement du site.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi Côte Landes Nature n'est pas de nature à exposer la population à des risques notables par rapport aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués, d'autant plus que la collectivité souhaite requalifier ces friches. Pour autant, une attention très forte est attendue sur la bonne exécution des travaux de dépollution de chacun des sites.**
  Aussi, il aurait été opportun que le PLUi conditionne l'ouverture à l'urbanisation de ces deux sites à l'achèvement de ces travaux de dépollution et à la remise en état. Notons que la procédure approuvée sur le site de « DARBO » et le permis d'aménager déjà accordé sur le site de « Bouges », rendent toutefois cette mesure probablement inopérante dans le PLUi.

Des nuisances sonores localement accrue par la création de nouveaux quartiers

L'augmentation de la population attendue sera de nature à engendrer des nuisances sonores, notamment aux alentours des zones ouvertes à l'urbanisation. Sur ces secteurs, l'ambiance acoustique locale actuelle pourrait être modifiée du fait du caractère habité/travaillé des lieux, ou en lien avec l'utilisation de véhicules motorisés supplémentaires pour les déplacements.

S'il est difficile d'appréhender les incidences sonores générées par les nouveaux flux créés autour de ces futurs secteurs urbanisés, le parti pris en termes de développement des liaisons douces (notamment via la mise en œuvre du POA) et la volonté de favoriser le maillage viaire (propices aux déplacements piétons) permettent toutefois de limiter l'augmentation potentielle des nuisances sonores, notamment lors des déplacements courts vers les centres-bourgs (accès aux commerces, services et équipements de proximité). Le choix d'une urbanisation à proximité des services et des équipements, au sein ou en extension des bourgs, œuvre ainsi à limiter les déplacements véhiculés et donc les nuisances sonores associées.

Par ailleurs, le territoire de Côte Landes Nature est concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre des Landes, défini par arrêté préfectoral départemental. Les communes de Castets, Léon, Saint-Michel-Escalus et Vielle-Saint-Girons, sont concernés par le classement sonore.

Le projet de développement urbain organisé par le PLUi évite la juxtaposition franche des zones à urbaniser le long de ces axes structurants. Le site de Castets « secteur de Lageste Nord » (1AUHb) est toutefois situé à proximité de l'autoroute A63, classée en catégorie 1. Il en est de même pour le site « Secteur Route de Bayonne » (1AUEy) qui bénéficie de la proximité autoroutière.

D'un point de vue réglementaire, le classement sonore implique des règles constructives adaptées (isolement acoustique) dans une bande de largeur définie autour de la voie, en fonction de la catégorie de celle-ci. Ce fait est précisé dans le contenu de chaque OAP afin d'en informer le pétitionnaire. Par ailleurs, le règlement du PLUi indique l'existence du classement sonore en introduction de chaque zone. Enfin, ce dernier est intégré dans les annexes du PLU intercommunal.

- **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi Côte Landes Nature n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des nuisances notables par rapport au bruit. Au global, les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

INCIDENCES POSITIVES

Un PLUi qui accorde une place à une thématique émergente

Le PLUi Côte Landes Nature prend en considération une thématique émergente dans les documents d'urbanisme, mais qui pourtant est associée à un phénomène touchant de plus en plus la population (résidentielle comme active) : les allergies aux pollens. Si pour une personne peu allergique, une grande quantité de pollens dans l'air est nécessaire pour manifester une réaction allergique, *a contrario*, une personne très allergique manifestera une réaction avec peu de pollen.

A cet effet, le PLUi amorce une prise de conscience concernant cette problématique, à travers la mise en compatibilité de son plan :

- *via les OAP* : une attention particulière doit être requise quant au caractère allergène de certaines espèces. Il s'agit notamment d'éviter la concentration d'essences au fort potentiel allergisant (capacité de son pollen à provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population), notamment en variant les espèces.
- *via les annexes du rapport de présentation* : l'élaboration du PLUi Côte Landes Nature a pour corollaire l'introduction d'une annexe qui présente un tableau de synthèse du potentiel allergisant de différents végétaux, réalisé par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique. Tout lecteur peut ainsi se référer à ces éléments pour concevoir l'aménagement paysager de son site.

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

Extrait de la nouvelle annexe du PLUi

Le PLUi Côte Landes Nature crée des bases favorables pour amorcer la prise en compte des problématiques d'allergies aux pollens, et ainsi œuvrer à limiter les expositions environnementales affectant la santé des personnes (qu'elles fassent partie de la population résidentielle ou « active » des sites destinés au développement économique). C'est là une incidence positive, d'autant plus que le réchauffement climatique va potentiellement conduire à *une augmentation des quantités de pollens*, notamment par l'allongement de la saison pollinique.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

3.8. Energie et Gaz a Effet de Serre

Incidences negatives et mesures associees

Une consommation énergétique accrue liée au développement urbain, avec pour corollaire une augmentation des émissions de Gaz à Effet de Serre et de polluants de l'air

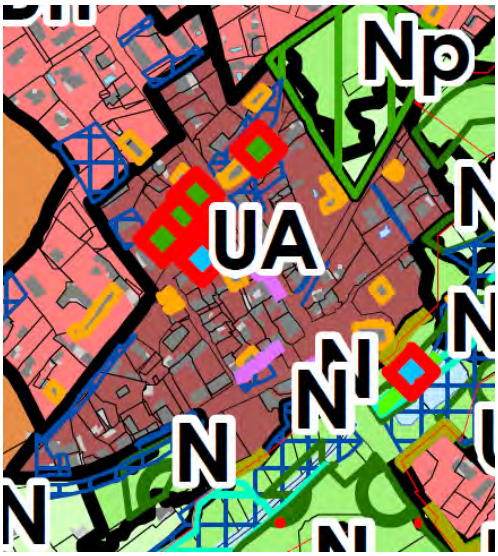
Le territoire connaîtra une augmentation des dépenses énergétiques et des émissions de GES et de polluants de l'air, liées principalement à l'accueil de nouvelles populations et, *in fine*, à leur mode de vie.

D'une part, la croissance démographique entrainera une augmentation de la demande énergétique résidentielle (chauffage notamment), qui sera toutefois atténuée par la recherche d'une meilleure efficacité énergétique dans les nouvelles constructions (meilleure isolation des nouvelles habitations, formes urbaines moins gourmandes en énergie…).

Combinée avec le renouvellement du parc existant, l'évolution de la réglementation thermique (RE 2020) et le recours aux énergies renouvelables, le PLUi s'attache à maîtriser l'augmentation de la demande énergétique locale, tout comme les émissions de GES et des polluants de l'air.

D'autre part, l'augmentation de la population aura aussi pour effet l'accroissement des dépenses énergétiques liées aux transports routiers. Si la tonalité rurale du territoire ne saurait réduire fortement la prépondérance de la voiture individuelle dans les déplacements locaux (notamment vers les bassins d'emplois), cette évolution sera atténuée par les mesures suivantes :

- un accueil de la nouvelle population qui s'effectuera exclusivement dans l'enveloppe urbaine actuelle ou en continuité des secteurs bâtis existants pour les zones en extension. En organisant un habitat regroupé, le PLUi limite ainsi l'augmentation et la dispersion des flux routiers liés à l'accès aux zones d'emploi ou de chalandises.
  Conjointement, le PLUi montre sa volonté d'assurer le maintien des commerces et services de proximité au niveau du bourg de Linxe, comme en témoigne le périmètre de diversité commerciale à protéger établis sur la commune. A travers ce choix, la CDC Côte Landes Nature a choisi de soutenir et renforcer le maintien des activités économiques dans le cœur du bourg. Le règlement graphique du PLUI identifie les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée à préserver dans le centre bourg, en vertu de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

  L.151-16 du Code de l'Urbanisme dans le centre de Linxe

  Cette règle doit permettre de limiter les changements de destination de ces rez-de-chaussée afin de préserver le dynamisme commercial local et sa double fonction entre commerce et habitat.

- la définition d'un projet volontaire en termes de connexion viaire afin d'agir en faveur de déplacements fluides et d'un meilleur partage de l'espace public pour les différents types d'usagers (voiture, piéton, vélo…). Cette politique se traduit par :
  - la prise en compte du réseau viaire existant pour tenter de créer un nouveau maillage, contribuant ainsi à une bonne perméabilité urbaine entre les anciens et nouveaux quartiers ;
  - la mise en place de liaisons douces à l'échelle de certains nouveaux quartiers.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Par ailleurs, le PLU intercommunal intègre le Schéma Directeur Cyclage de la CDC Côte Landes Nature, en qualité de POA du document d'urbanisme communautaire. La mise en œuvre de ce schéma cyclable doit permettre :

- D'établir un réseau maillé, sécurisé et hiérarchisé d'itinéraires et de résorber les points durs et les discontinuités ;
- D'améliorer le rabattement cyclable vers les principaux équipements dont les pôles d'intermodalité et les pôles générateurs communautaires du territoire ;
- De réduire les effets de coupures pour faciliter les déplacements à vélo ;
- De proposer des services facilitant le report modal de la voiture vers le vélo (signalisation directionnelle, stationnement)
- D'améliorer la qualité de vie du territoire en sécurisant la pratique du vélo, tous usages confondus



Extrait du Schéma Directeur Cyclable de la CDC

Le PLUi promeut également un développement économique sur le territoire, qui prendra corps au travers des zones 1AUE. Les entreprises qui s'implanteront sur le territoire auront une consommation énergétique, qui sera plus ou moins forte en fonction du type d'activités associé à chacune d'entre elles. Les déplacements domicile-travail par la population active, seront également à l'origine d'une consommation énergétique à des fins de mobilité.

Pour accompagner la maîtrise des besoins sur ces zones, le PLUi propose sur la plupart des OAP à vocation « économique » les mesures réductrices suivantes :

- 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).

➢ **Au regard de l'ensemble de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi Côte Landes Nature n'est pas de nature à engendrer des incidences notables en termes de consommation énergétique et d'émissions de GES. Au global, les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

INCIDENCES POSITIVES

Un projet qui rationalise les déplacements pour économiser l'énergie et limiter les émissions en polluants de l'air et en GES

L'organisation hiérarchisée du développement urbain, tournée vers la concentration de l'urbanisation, la création de nouveaux maillages viaires au sein de certaines nouvelles opérations, le développement des liaisons douces…, vont contribuer à mieux rationaliser les déplacements et améliorer les conditions de mobilités alternatives. Au final, il s'agit là de permettre une meilleure prise en compte environnementale et sociale de la problématique des déplacements, principalement ceux du « quotidien » (accès à l'école, aux commerces et services de proximité…).

La préservation d'un capital environnemental qui participe à la lutte contre le réchauffement climatique

Le PLUi de Côte Landes Nature vise la préservation de sa Trame Verte et Bleue, et au-delà, de son cadre de vie qualitatif. Celui-ci s'appuie sur la prégnance des espaces forestiers, et sur le maintien de vastes entités agricoles et naturelles.

Or, la végétation, notamment les forêts (mais pas uniquement), constitue un puits de carbone en raison de sa capacité à absorber le carbone de l'air et participe ainsi à la compensation des émissions de GES, via la séquestration de carbone dans les sols.

En effet, les valeurs de stock de carbone organique varient selon les grands types d'occupation du sol. Sur l'horizon 0-30 cm, ces valeurs sont[4] :

- Sous forêt : le stock de carbone organique est, en moyenne de 81 tC/ha ;
- Sous prairie permanente : le stock de carbone organique est, en moyenne de 84,6 tC/ha ;
- Sous grandes cultures : le stock de carbone organique est, en moyenne de 51,6 tC/ha.

Le PLUi de Côte Landes Nature maintient de façon durable 20746 ha de zones naturelles, via un zonage strict de type Ner/Ni/Np. Auxquels se rajoutent les espaces couverts par :

- un zonage A et Ap, soit 2445 ha,
- un zonage N (non indicé), soit près de 35058 ha.

De plus, le PLUi classe au titre des Espaces Boisés Classés 14199 ha d'espaces forestiers, sécurisant ainsi leur devenir à long terme. Auxquels se rajoutent l'ensemble des milieux naturels bénéficiant d'une protection surfacique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (plus de 5000 ha de zones humides et 1135 ha d'habitats d'intérêt communautaire).

Le PLUi Côte Landes Nature œuvre donc, de façon (in)directe, et par les leviers qui sont les siens, au maintien de la capacité de séquestration du carbone, en préservant notamment ses espaces naturels, forestiers et agricoles.

[4] INRA Science & Impact - « Stocker du carbone dans les sols français : quel potentiel au regard de l'objectif 4 pour 1000 et à quel coût ? » - Synthèse de l'étude réalisée pour l'ADEME et le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation – Juillet 2019.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Un PLUi qui contribue à la lutte contre le phénomène d'ilot de chaleur urbain

Le PLUi Côte landes Nature montre une certaine dualité urbaine, avec une zone agglomérée minéralisée et des centres-bourgs plus lâches et plus perméables, au sein desquels les espaces verts privés sont plus prégnants en termes de superficie. Dans ces secteurs ruraux, la « chaleur urbaine » est naturellement moins forte que dans la zone agglomérée. Dans le contexte de changement climatique, qui induira des vagues de chaleurs plus fréquentes et plus intenses, l'intérêt environnemental et de santé publique des espaces verts au sein du tissu bâti prend tout son sens.

Dans un objectif global de densité accrue qui pourrait contribuer à accentuer les phénomènes d'ilot de chaleur urbaine, le PLUi s'est attaché à faire de la « non-imperméabilisation » un facteur important pour assurer la qualité du cadre de vie. A cet effet, et outre la préservation de la Trame Verte et Bleue, le plan conjugue plusieurs mesures :

- La recherche d'un maintien ou de la création de motifs naturels qui contribue à la régulation thermique locale dans les OAP (ex : haies, espaces verts…) ou à leurs abords (ex : boisements, zone humide…). De plus, une attention a été consacrée à l'aménagement paysager et écologique dans les OAP, afin de favoriser la nature en ville.
- Le choix d'une meilleure place accordée au végétal dans toutes les opérations, via les règles édictées dans le volet « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » du règlement, ainsi qu'aux surfaces en pleine terre (ex : au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet pour les zones 1AU à vocation résidentielle) ;
- L'opportunité de demander la désimperméabilisation des sols des zones UE (zone à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif), UK (zone destinée au camping, HLL…), UT (zone à vocation touristique et hébergement hôtelier), UX (zone à vocation d'activités artisanales et commerciales), et UY (zone à vocation d'activités commerciales, artisanales, d'entrepôt et industrielles), via l'application du règlement écrit. L'ensemble de ces zones, qui représente une superficie cumulée de 571 ha, a été ciblé car au regard de leur vocation (souvent associée à des espaces imperméabilisés prégnants).

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

4. FOCUS SUR LES PRINCIPALES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

4.1. PREAMBULE

Dans le cadre du PLUi Côte Landes Nature, les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont principalement les zones ouvertes à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire les zones 1AU. Celles-ci sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées à proposer des mesures visant une meilleure intégration environnementale et paysagère, ainsi que des prescriptions programmatiques.

Il convient de rappeler que :

- plusieurs sites couverts par une OAP ont déjà fait l'objet de permis d'aménager ou de permis de construire, déjà accordé.
- un site fait l'objet d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme en vigueur, déjà très avancée et ayant fait elle-même l'objet d'une évaluation environnementale. Cette procédure sera approuvée avant celle du PLU intercommunal.
  - Etat d'avancement à l'approbation du PLUi : la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU a été approuvée et le permis de construire a été délivré dans la zone d'activités.

➢ **Au regard de ces éléments, celles-ci ne font pas l'objet d'une évaluation environnementale plus poussée.**

Permis d'Aménager / Permis de construire déposé et accepté par la collectivité	Procédure d'évolution du document d'urbanisme en vigueur, actuellement en cours
CASTETS – OAP « Route de Bayonne »	LINXE – OAP « Secteur de la friche DARBO » (déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU) => avant l'approbation du PLUi : - la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de Linxe a été approuvée - un permis de construire délivré dans la zone d'activités
CASTETS – OAP « Montcaout 2 »	
CASTETS – OAP « Secteur Leste »	
LEON – OAP « Les Agréous 2 »	
LINXE – OAP « Secteur Clos Camille Bouges »	
LINXE – OAP « Secteur Gran-Jan »	

Remarque apportée pour l'approbation du PLUi **:**

Comme indiqué dans le Tome 1.4 du rapport de présentation, il est à noter les éléments suivants :

- A Lit-et-Mixe, l'OAP du site **« Truyemorte »** est associée à un permis d'aménager déjà délivré.
- A Lit-et-Mixe, l'OAP du site **« Bourg Sud »** est associée à un permis de construire déjà délivré.
- A Saint-Julien-en-Born, l'OAP « secteur d'activités de Dardas » est associée à un permis d'aménager délivré pour la ZA intercommunale.

De plus :

- **A Saint-Julien-en-Born**, en vue de l'approbation du PLUi, une nouvelle OAP a été créée sur le secteur de Couquillat. Celle-ci est associée à un permis d'aménager déjà délivré.
- De la même manière, une OAP a été créée sur la commune de **Saint-Michel-Escalus**. Comme pour le site de Couquillat, un permis d'aménager a été délivré sur celui-ci.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- **Au regard de ces éléments, en leur qualité de « coup » partis », ces 2 nouvelles OAP ne font pas l'objet d'une évaluation environnementale plus poussée.**

De plus, les zones 2AU constituent des réserves foncières, et leur devenir est donc incertain, d'autant plus que leur ouverture à l'urbanisation est associée à une procédure de révision. **Celle-ci ne pourra avoir lieu avant 2037**. L'état initial des sites est susceptible d'évoluer (notamment en termes d'habitats naturels ou semi-naturel rencontrés, et *in fine* d'espèces faunistiques et floristiques observées).

En vertu des dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables en avril 2024, leur ouverture à l'urbanisation, si elle est confirmée, aura pour corollaire une procédure d'examen au cas par cas qui statuera sur le besoin, ou non, de procéder à une évaluation environnementale.

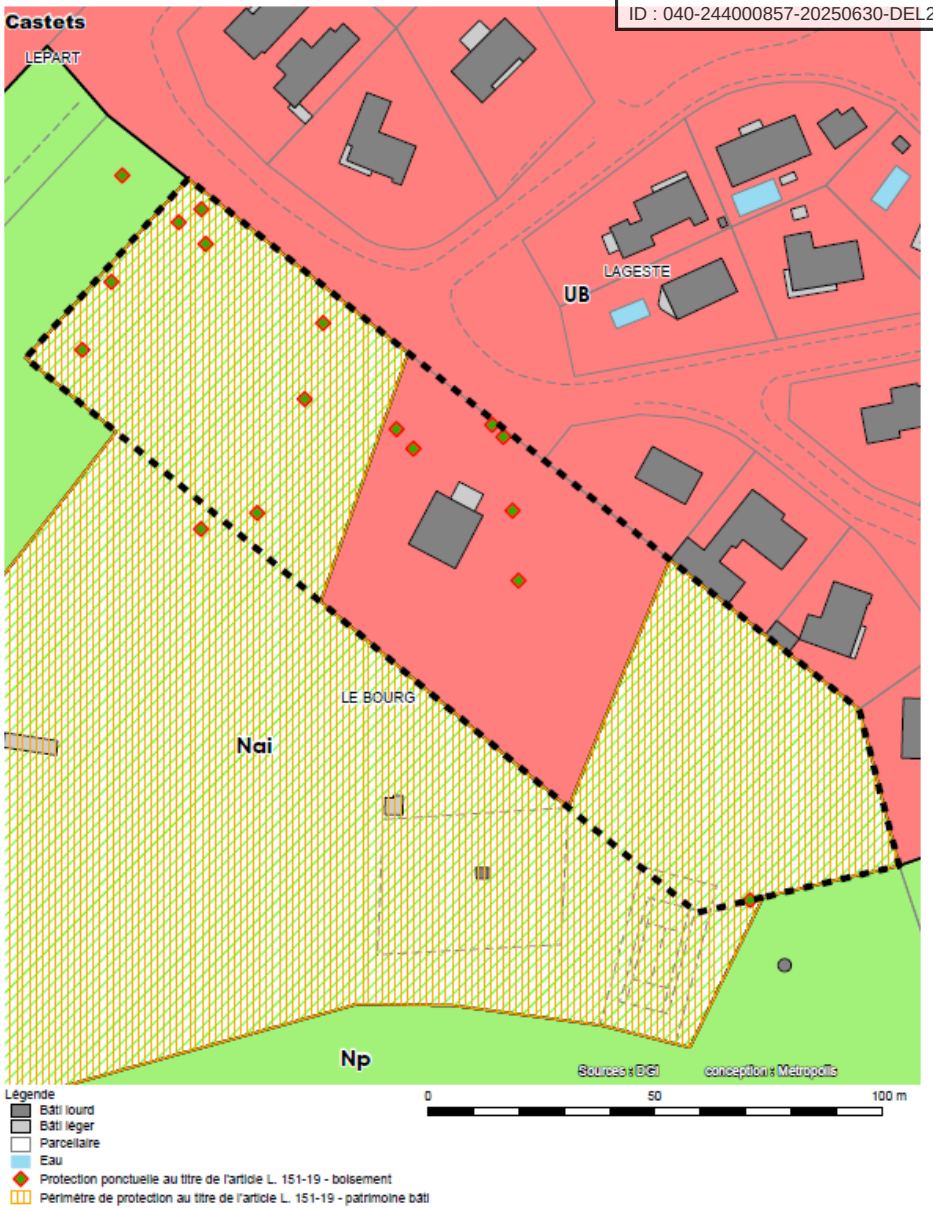
- **Au regard de ces éléments, celles-ci ne sont font pas l'objet d'une évaluation environnementale plus poussée.**

4.2. RAPPEL DES SITES ALTERNATIFS QUI N'ONT PAS ETE RETENUS POUR ETRE URBANISES A COURT TERME

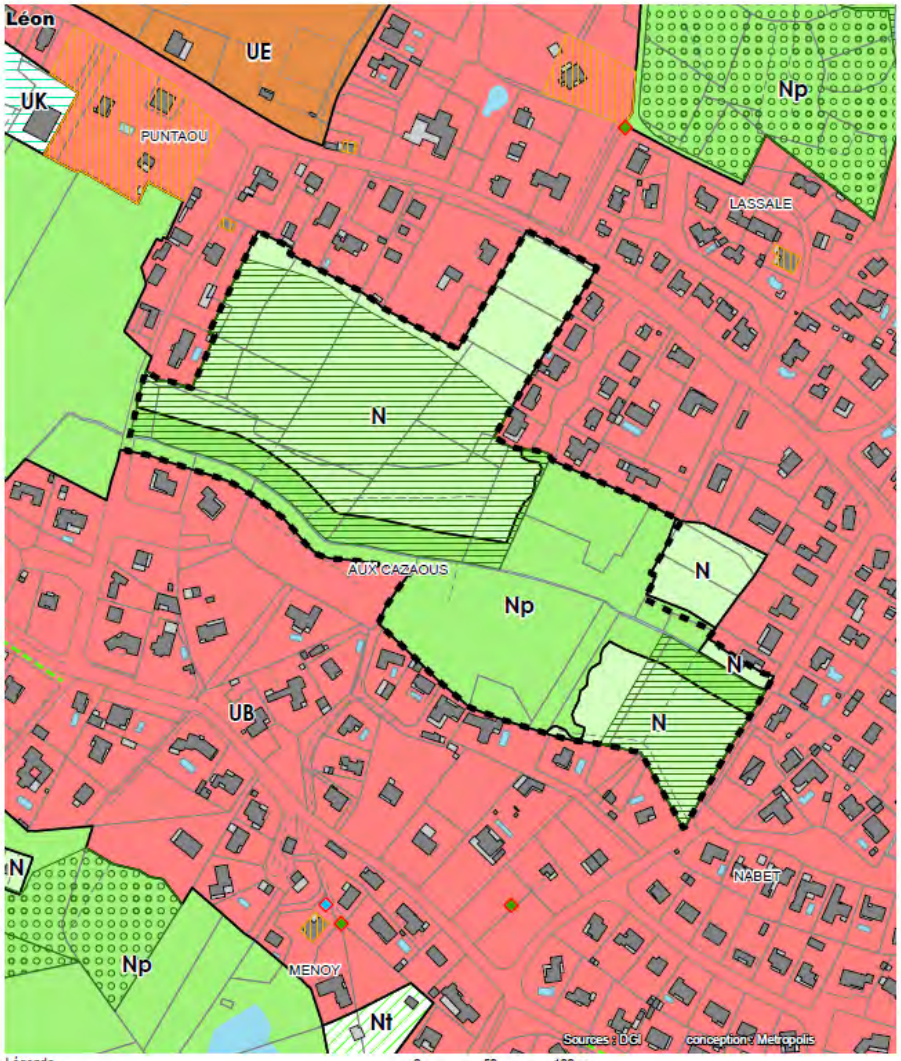
Les cartographies suivantes présentent les sites ayant fait l'objet d'investigations de terrain par les bureaux d'études écologues, et qui n'ont pas été retenus pour être ouverts à l'urbanisation. Nombre d'entre eux présentent des enjeux écologiques.

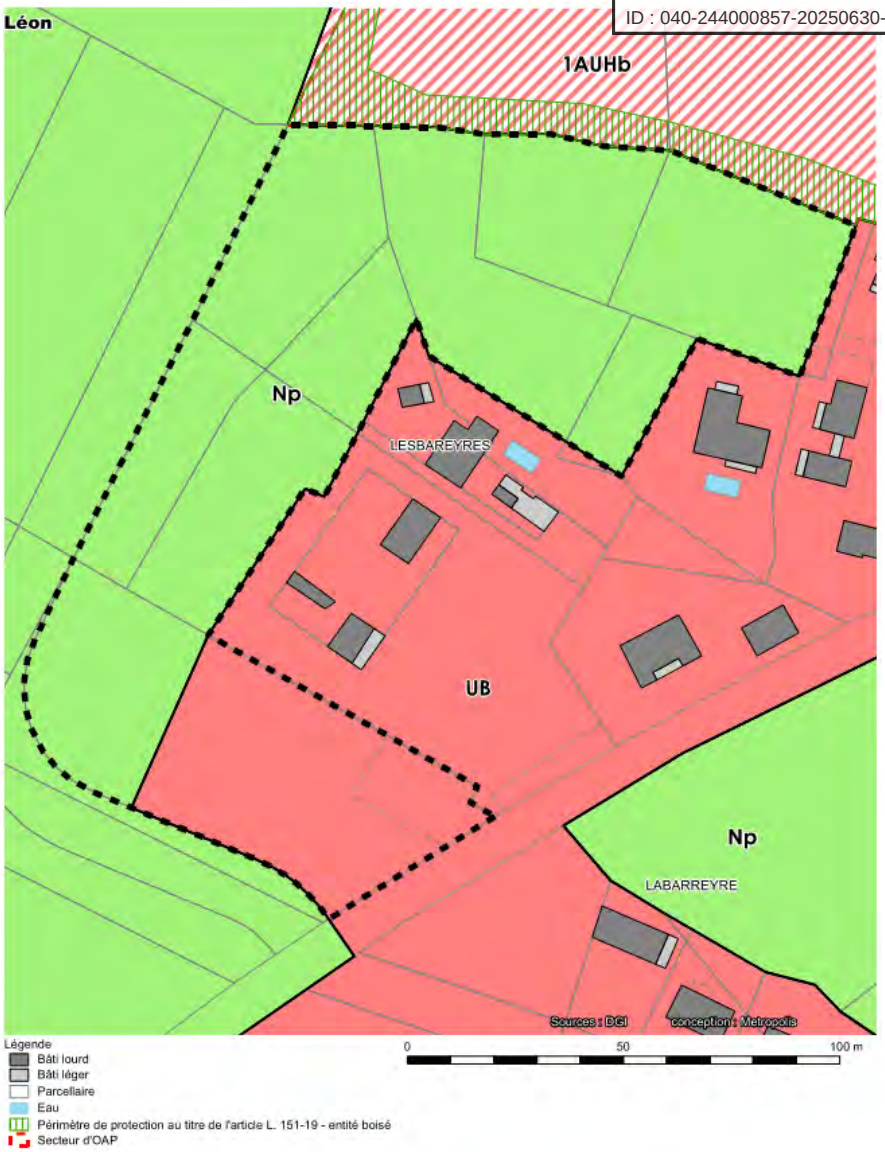
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



4.3. Evaluation des Orientations d'Amenagement et de Programmation

Le tableau suivant dresse la synthèse des sites couverts par une OAP qui font l'objet d'une analyse plus fine des incidences potentielles. Est également indiqué le document de référence à considérer pour l'analyse du contexte écologique « *in situ* ».

📖 **Les porter à connaissance « in situ » pour le volet « milieu naturel » figurent dans le Tome 1.7 du rapport de présentation du PLU intercommunal.**

Les préconisations formulées par THEMA Environnement sur la prise en compte du volet écologique dans le Tome 1.7, sont rappelées dans le tableau de synthèse de l'état initial de l'environnement des OAP étudiées ci-après. Le processus d'évaluation environnementale s'est appuyé notamment sur ces éléments.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

OAP proposée par le PLUi Côte Landes Nature et faisant l'objet d'une évaluation environnementale plus fine	Porter à connaissance « in situ » pour le milieu naturel
CASTETS : SECTEUR DE LAGESTE NORD	rapport de THEMA Environnement : site 8
CASTETS : SECTEUR DE LA FRICHE GASCOGNE	rapport de THEMA Environnement : site 10 (tranche A et tranche B) La partie Sud est déjà urbanisée.
LEON : SECTEUR DU GAT D'UZA	rapport de THEMA Environnement : site 16
LEON : SECTEUR LES BAREYRES	rapport de THEMA Environnement : site 19
LEVIGNACQ : SECTEUR DE CANTEGRIT 2	rapport de THEMA Environnement : sites 28 et 27 (très partiellement)
LEVIGNACQ : SECTEUR DU CHATEAU	rapport de THEMA Environnement : site 29
LINXE : SECTEUR DE BOUGES	rapport de THEMA Environnement : sites 37 et 38
LINXE : SECTEUR MILHOMES	rapport de THEMA Environnement : site 33
LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE TRUYMORTE	Etude d'impact de TERRA Environnement réalisé dans le cadre d'un permis d'aménager
LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE GANITRAS	Notice environnementale réalisée par ETEN Environnement
SAINT-JULIEN-EN-BORN : SECTEUR DU QUARTIER DE LA LETTE	rapport de THEMA Environnement : site 49
SAINT-JULIEN-EN-BORN : SECTEUR DE MAHIOU 2	rapport de THEMA Environnement : site 46
SAINT-JULIEN-EN-BORN : SECTEUR NEURISSE	rapport de THEMA Environnement : site 44
SAINT-JULIEN-EN-BORN : SECTEUR DE CENTRE BOURG NORD	rapport de THEMA Environnement : site 47
SAINT-JULIEN-EN-BORN : SECTEUR DE LA RUE DES CAMELIAS	rapport de THEMA Environnement : site 45
TALLER : SECTEUR DE CENTRE BOURG	rapport de THEMA Environnement : site 53
TALLER : SECTEUR DE CABEIL	rapport de THEMA Environnement : site 54
UZA : SECTEUR DU BOURG	rapport de THEMA Environnement : site 57
CASTETS : SECTEUR CAP DE BOSC 1	rapport de THEMA Environnement : sites 2 et 3
CASTETS : SECTEUR CAP DE BOSC 2	rapport de THEMA Environnement : site 4
CASTETS : SECTEUR DE GAZALIEU	Diagnostic écologique simplifié réalisé par ETEN Environnement
LEVIGNACQ : ZONE D'ACTIVITES BOURG SUD	rapport de THEMA Environnement : site 30
LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BOURG SUD	rapport de THEMA Environnement : site 41
VIELLE-SAINT-GIRONS : SECTEUR SUD DRT	rapport de THEMA Environnement : site 64
SAINT-JULIEN-EN-BORN : SECTEUR D'ACTIVITES DE DARDAS	rapport de THEMA Environnement : site 48

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

CASTETS : SECTEUR DE LAGESTE NORD

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLU

1AUHb



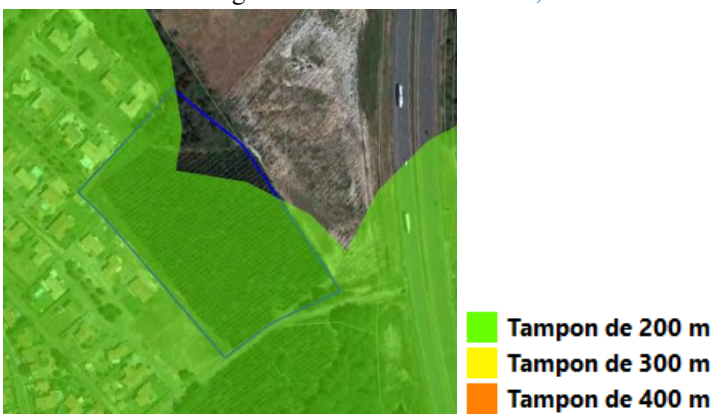
Zonage à l'approbation du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau permanent : Non, les cours d'eau les plus proches sont situés à plus de 200 m du site.

Type d'assainissement : Collectif

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, à moins de 200 m



Contexte écologique mis en évidence sur l'emprise investiguée	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : Non (site Natura 2000 – Zone Spéciale de Conservation (ZSC) des Zones Humides de l'étang de Léon, situé à plus de 100 m). Trame verte et bleue : Le site intersecte la frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés : foret de pin maritime. ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : Secteur localisé au nord-est du centre-ville, avec un lotissement existant à proximité. Le site correspond majoritairement à une plantation de pins. Le site ne présente pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs, et les espèces étant communes à très communes. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : La frange boisée localisée à l'arrière de la parcelle est à préserver et à intégrer à l'aménagement global du site pour conserver l'intérêt faunistique du site.	**Très Faible à modéré**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Dent creuse située sur la commune de Castets, à l'arrière d'un lotissement et en bordure de l'autoroute. Le site est composé de Pin maritime sur l'ensemble de sa surface. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Aucun élément n'est à considérer Enjeux paysagers : 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.	**Faible**

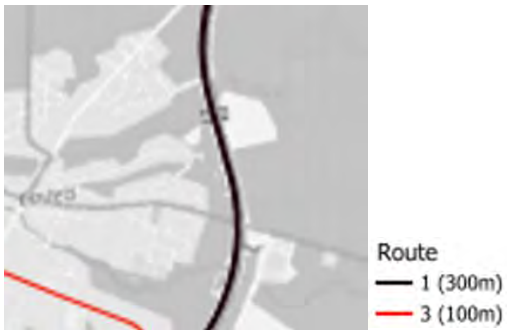
Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors emprise AZI Risque littoral : Hors emprise du recul du trait de côte et hors emprise de l'aléa submersion marine Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : très partiellement concerné par l'aléa remontée de nappe Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : Non Aléa retrait-gonflement des argiles : Hors aléa retrait et gonflement d'argile Secteur situé en zone « risque feux de forêt » : le site est totalement en zone d'aléa fort Proximité ICPE : non Nuisances sonores : proximité de l'autoroute A63, concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (classée en catégorie 1) 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	**Moyen**

ICPE



• ICPE

Classement sonore



Remontée de nappes

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Remontées de nappe
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques ont mis en évidence l'intérêt de préserver la frange boisée à l'arrière du site. Cette préconisation a été intégrée dans l'aménagement du site. L'OAP impose la préservation de cet habitat. Par ailleurs, le PLUi appose sur cet habitat un classement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- Il s'agit ici d'éviter la suppression d'un motif naturel qui permet l'expression de la biodiversité inféodée aux milieux boisés (ex : oiseaux, et insectes notamment), mais aussi de maintenir un élément qui permet de réduire la perception des futurs bâtis depuis la route de la Grande Lande.



Frange boisée préservée via le L.151-19 CU

Afin de réduire les incidences sur les espèces inhérentes au milieu forestier existant, l'OAP propose :

- une place accrue pour des espaces végétalisés plus qualitatifs, via la constitution de haies, la plantation d'arbres et d'arbustes sur les espaces libres publics.
- L'OAP appelle également à utiliser les espèces présentées dans le guide du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique, qui ont une vocation écologique et/ou paysagère. L'objectif est d'éviter que des espèces exotiques et/ou envahissantes ne soient mobilisées pour l'aménagement du site.

Le site évolue dans un contexte où les formations boisées sont très présentes aux alentours, rendant le site potentiellement vulnérable en cas d'incendie. Aussi, le PLUi propose des modalités d'aménagement qui contribuent à réduire l'exposition des personnes et des biens en cas d'incendie. Outre les mesures imposées par le règlement du PLUi, l'OAP ne permet l'ouverture à l'urbanisation du site que si celui-ci bénéficie de l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé comme étant « disponible » par le SDIS 40. De plus, le principe d'une bande tampon de 12 m en lisière de l'opération future est rappelé dans les orientations d'aménagement, y compris dans le schéma proposé.

Concernant les nuisances sonores, l'OAP rappelle la proximité de l'autoroute et du classement sonore associé (arrêté préfectoral). Le besoin de l'isolement acoustique des futurs logements est indiqué (mesures constructives), faisant ainsi écho aux principes déjà évoqués dans le règlement écrit du PLU intercommunal.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Pour l'approbation du PLUi, l'OAP est complétée par des mesures permettant de conforter la prise en compte du risque lié aux incendies. Il est notamment indiqué que l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage (non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement).

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

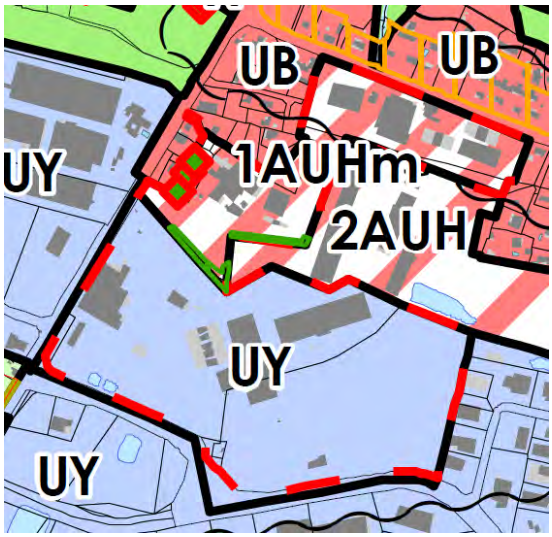
- Protection/mise en défens de la partie de boisement conservée
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, 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 ;
- Eviter le travail nocturne (entre 20h et 7h) afin d'éviter les risques de collision avec les espèces de chiroptères pouvant potentiellement exploiter les boisements périphériques.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

CASTETS : SECTEUR DE LA FRICHE GASCOGNE

Périmètre





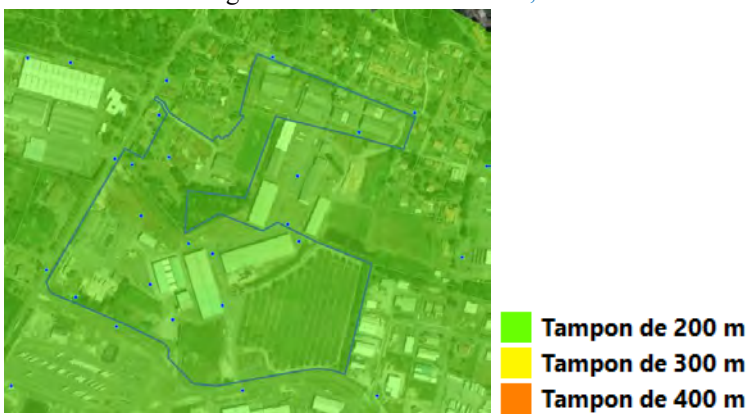
Zonage à l'approbation du PLUi

Zonage et vocation proposés pour le PLU

1AUHm et UY

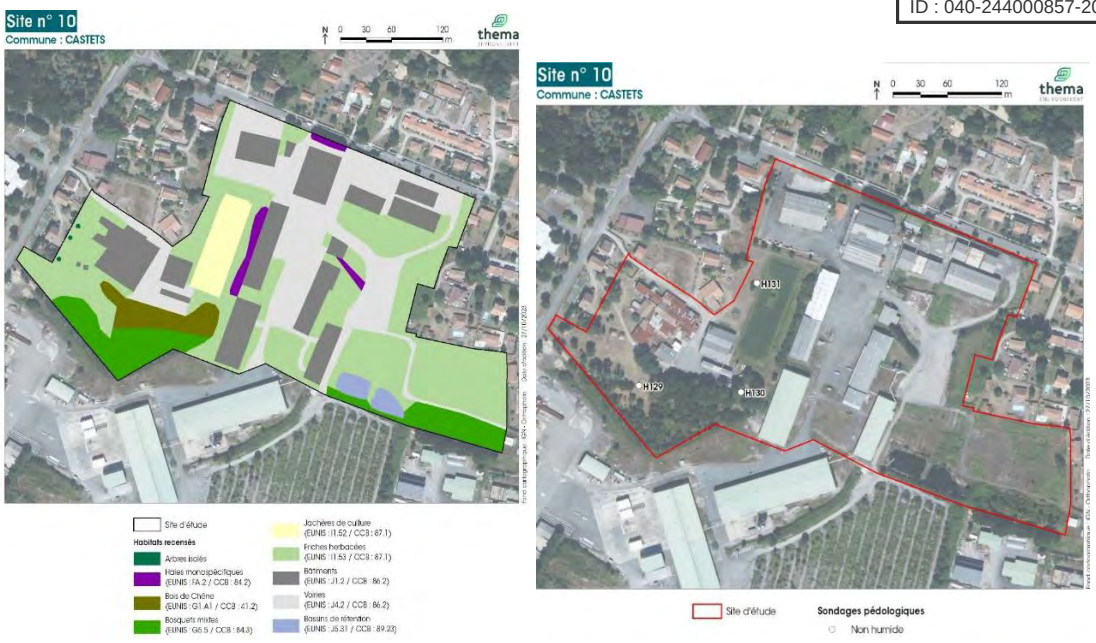
Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non
Type d'assainissement : Collectif
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, de nombreux ouvrages sont répertoriés sur le site et autour du site



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études THEMA Environnement sur l'emprise investiguée	Enjeu
☞ *Le site a fait l'objet d'investigations écologiques sur la partie Nord de l'OAP, qui est concernée par une zone de type 1AU. La partie Sud, déjà artificialisée, n'a pas été investiguée.* Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : non ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : L'occupation du sol est majoritairement représentée par des espaces de voiries et des friches herbacées qui se développement et se densifient de par l'absence d'entretien. Quelques arbres remarquables par leur taille bordent la partie Ouest du site. Le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : Les arbres ornementaux à l'Ouest du site présentent un intérêt pour la nidification d'oiseaux de jardin en déclin, tels que le Serin Cini, contacter sur le site.	Très Faible à modéré

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Secteur situé sur la commune de Castets. Il se situe au sein d'une zone industrielle, le site est quant à lui déjà industrialisé. Il est accessible depuis la RD10e. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Aucun élément n'est à considérer Enjeux paysagers : assurer un renouvellement urbain progressif des sites, sans compromettre la capacité à remobiliser le foncier situé en cœur d'îlot à plus long terme.  *Vue sur le site depuis la rue de la Poterie au Nord*	Moyen

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) : non concerné 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 » : Le site est déjà urbanisé Proximité ICPE : Le site répertorie 1 ICPE soumise à enregistrement (Gascogne Bois SAS), en fin d'exploitation selon Géorisques 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 répertorié • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non (la canalisation passe bien plus au Sud du site)	Faible

ICPE	TMD

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

La mise en œuvre de l'OAP va conduire à la mobilisation d'un foncier déjà urbanisé afin de proposer à la fois des logements sur la partie Nord (en 1AUHm) et de la zone économique au Sud.

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en évidence l'intérêt écologique porté par les arbres ornementaux à l'Ouest. Afin d'éviter leur destruction, le PLUi mobilise l'outil L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les habitats favorables au Bruant zizi et au Serin cini sont maintenus.



Arbres ornementaux préservés par l'outil L. 151-19 CU

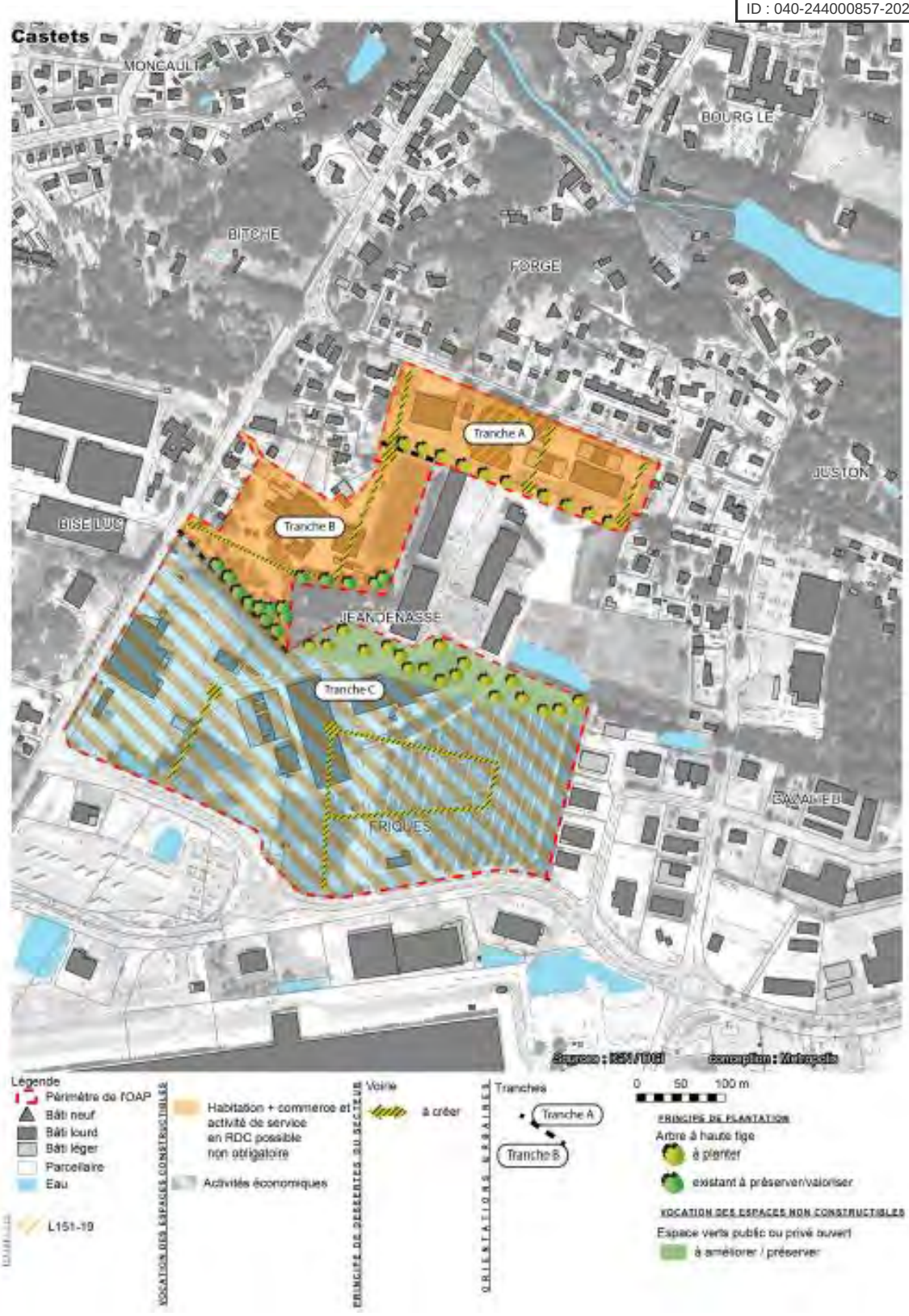
L'aménagement du site va entrainer la juxtaposition d'une zone à vocation résidentielle, et d'une zone économique. Afin de réduire les nuisances que peut générer cette cohabitation, l'OAP demande qu'un espace tampon paysager soit positionné en lisière Sud des tranches A et B, avec une épaisseur minimale de 15 m. La présence de bosquets mixtes permet de mobiliser l'outil L.151-19 CU et ainsi de s'assurer du maintien d'une végétation qui permettra de mieux inscrire la zone d'habitat dans ce contexte préexistant.

La mise en œuvre du PLUi contribue ici au réemploi d'un site déjà urbanisé. Globalement, pour ce site, les incidences potentielles attendues sur l'environnement, sont évaluées comme « faibles ».

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

- Protection/mise en défens des arbres isolés et des habitats boisés conservés
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux 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 ;

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

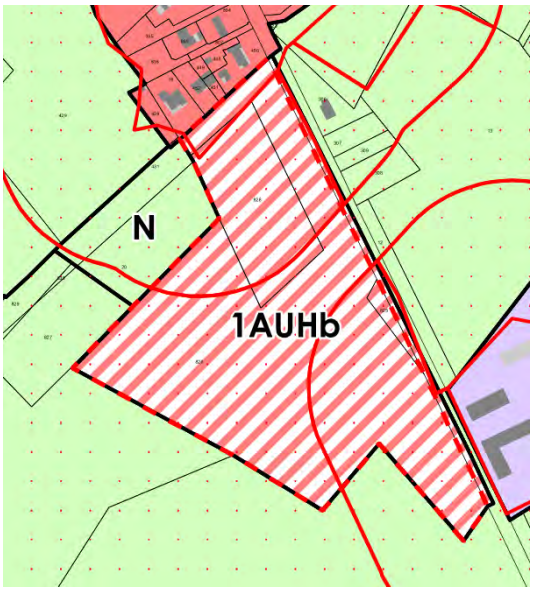
LEON : SECTEUR DU GAT D'UZA

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLU

1AUHb



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non
Type d'assainissement : Collectif
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui



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 : Zone située en frange d'un réservoir de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : L'occupation du sol se caractérise principalement par des landes à Fougère aigle et Molinie, qui découle d'un déboisement de plantation de pins. A l'Ouest, on observe une nouvelle plantation de pins maritimes, constituent ainsi un habitat de reproduction potentiel pour la Fauvette pitchou, contactée en dehors du site (plus au Sud). Hormis la plantation récente de pins, le site ne présente pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : La récente plantation de pin est un site potentiel pour la nidification de la Fauvette pitchou, associé à un enjeu fort.	Très Faible à fort

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : 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. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Le site est situé au sein du site inscrit « Étang Landais Sud » Enjeux paysagers : assurer la bonne intégration paysagère du site	Moyen

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 (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	Faible

Remontée de nappes

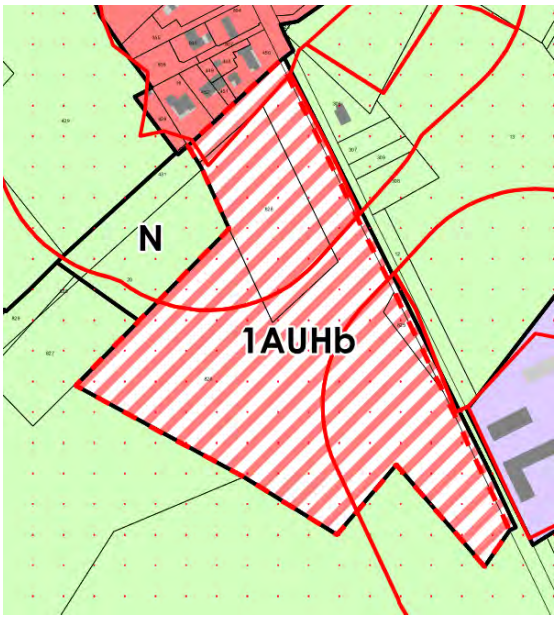


Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études écologue ont mis en lumière l'intérêt que peut porter la jeune plantation de pins, située au Nord-Ouest du site investigué. Cette plantation peut en effet constituer l'habitat de reproduction de la Fauvette pitchou, qui est associée à un enjeu fort.
Dans le cadre du PLUi, la collectivité a souhaité éviter cet habitat, en le retirant de la constructibilité. Ce dernier bénéficie d'un classement en zone N, permettant donc de maintenir la potentialité d'accueil de la jeune pinède pour la Fauvette pitchou.





Le site est implanté le long de la D16. Afin de réduire la surexposition de la future zone d'habitat dans les perspectives proches et lointaines, l'OAP propose :

- une place accrue pour des espaces végétalisés plus qualitatifs, via la constitution de haies, la plantation d'arbres et d'arbustes sur les espaces libres publics.
- L'OAP appelle également à utiliser les espèces présentées dans le guide du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique, qui ont une vocation écologique et/ou paysagère. L'objectif est d'éviter que des espèces exotiques et/ou envahissantes ne soient mobilisées pour l'aménagement du site.

Le site évolue dans un contexte où les formations boisées sont très présentes aux alentours, rendant le site potentiellement vulnérable en cas d'incendie. Aussi, le PLUi propose des modalités d'aménagement qui contribuent à réduire l'exposition des personnes et des biens en cas d'incendie. Outre les mesures imposées par le règlement du PLUi, l'OAP ne permet l'ouverture à l'urbanisation du site que si celui-ci bénéficie de l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé comme étant « disponible » par le SDIS 40. De plus, le principe d'une bande tampon de 12 m en lisière de l'opération future est rappelé dans les orientations d'aménagement.

L'OAP rappelle également que le site est potentiellement concerné par le phénomène de remontée de nappes, avec pour corollaire la mise en œuvre de mesures constructives adaptées (notamment via l'application du règlement écrit du PLUi). Ces modalités vont ainsi concourir à réduire les effets négatifs des remontées de nappes souterraines, notamment lorsque la nappe est au plus haut.

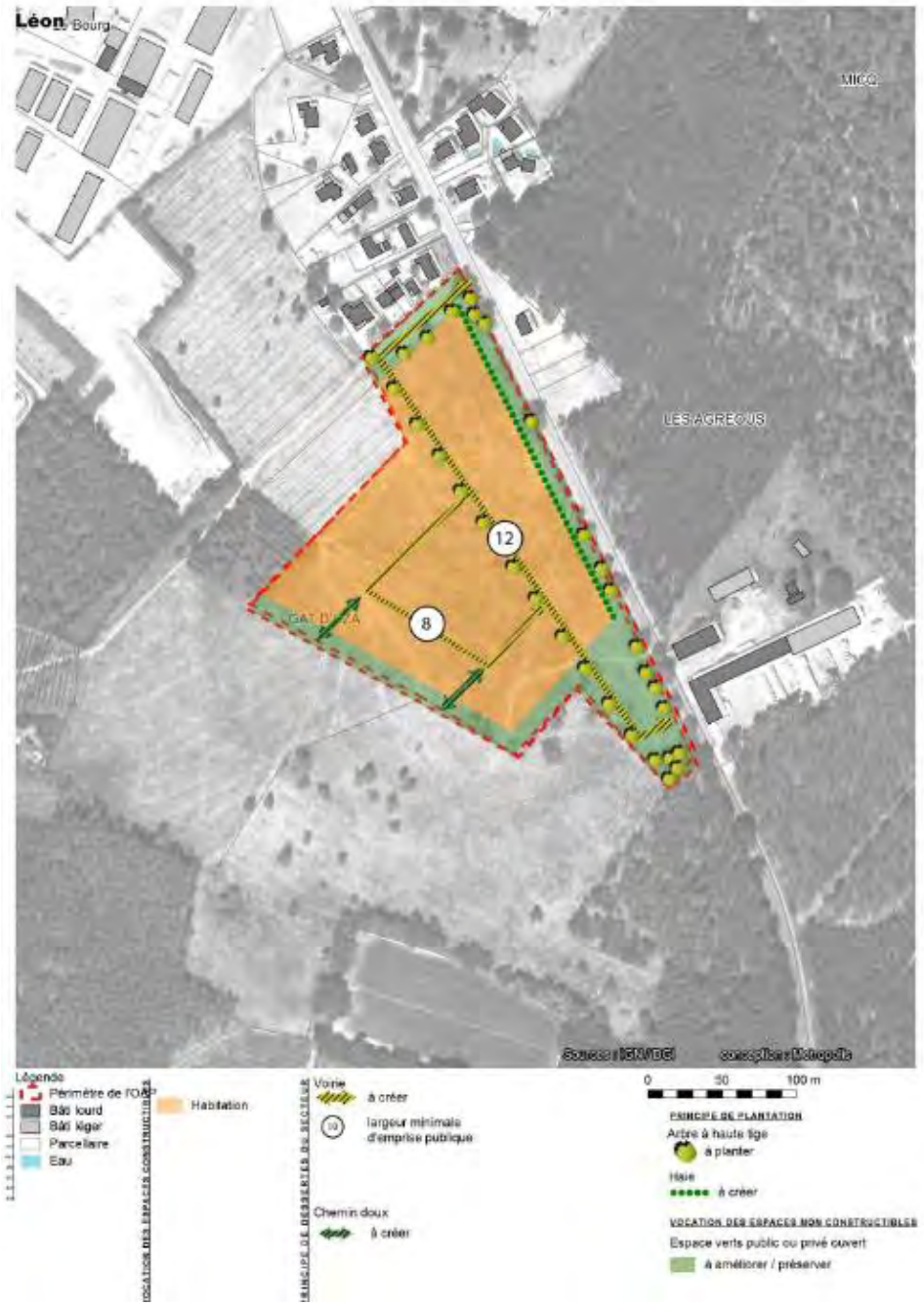
Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ». Il conviendra toutefois d'avoir un suivi attentif de la coupe rase qui, en fonction de l'évolution de la lande, pourrait devenir favorable à la reproduction de la Fauvette pitchou.

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

- Protection/mise en défens des habitats boisés conservés
- 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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- 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.

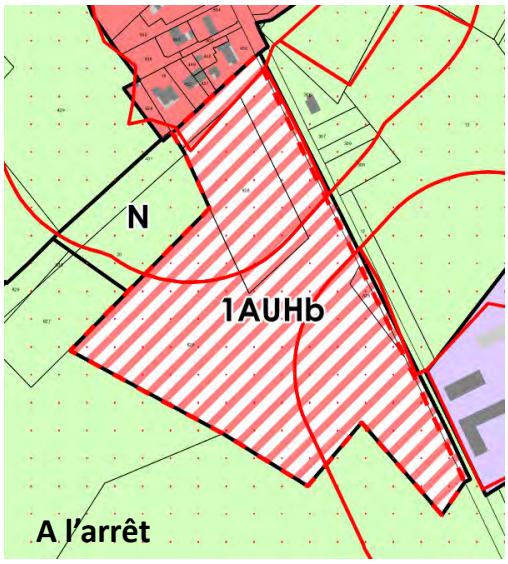


OAP telle que proposée à l'arrêt du PLUi

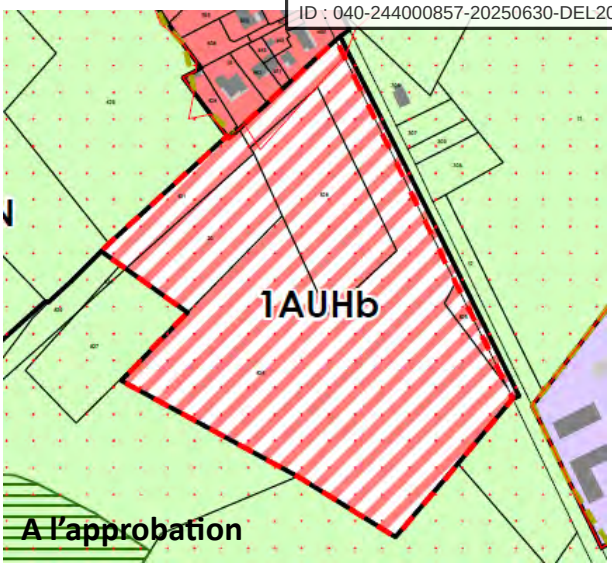
Evolutions apportées pour l'approbation du PLUi

Pour l'approbation du PLUi, l'emprise de la zone 1AUHb a évolué car nouvellement associée à un permis d'aménager (PA). Le zonage lié, ainsi que l'OAP correspondante, ont donc fait l'objet d'une modification de périmètre afin de mieux correspondre à celui du PA.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



devient



La modification du périmètre constructible implique un reclassement partiel de la nouvelle plantation de pins maritimes inventoriée par THEMA Environnement, passant ainsi de N vers 1AUHb. Une partie de l'habitat de reproduction potentiel pour la Fauvette pitchou sera potentiellement supprimé.



devient



De plus, pour l'approbation du PLUi, l'OAP est complétée par des mesures permettant de conforter la prise en compte du risque lié aux incendies. Il est notamment indiqué que l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage (non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement).

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

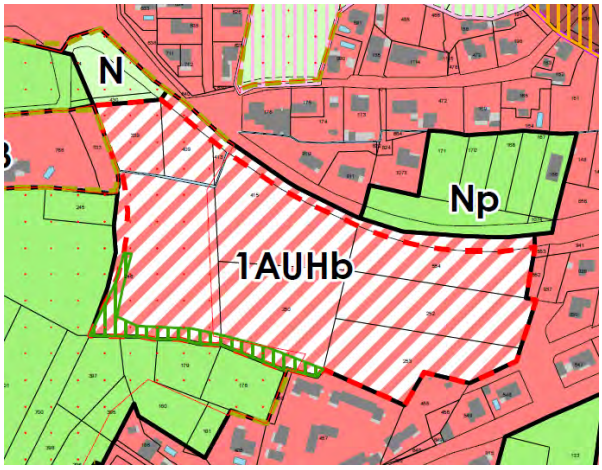
LEON : SECTEUR LES BAREYRES

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLU

1AUHb



Zonage à l'approbation du PLUi

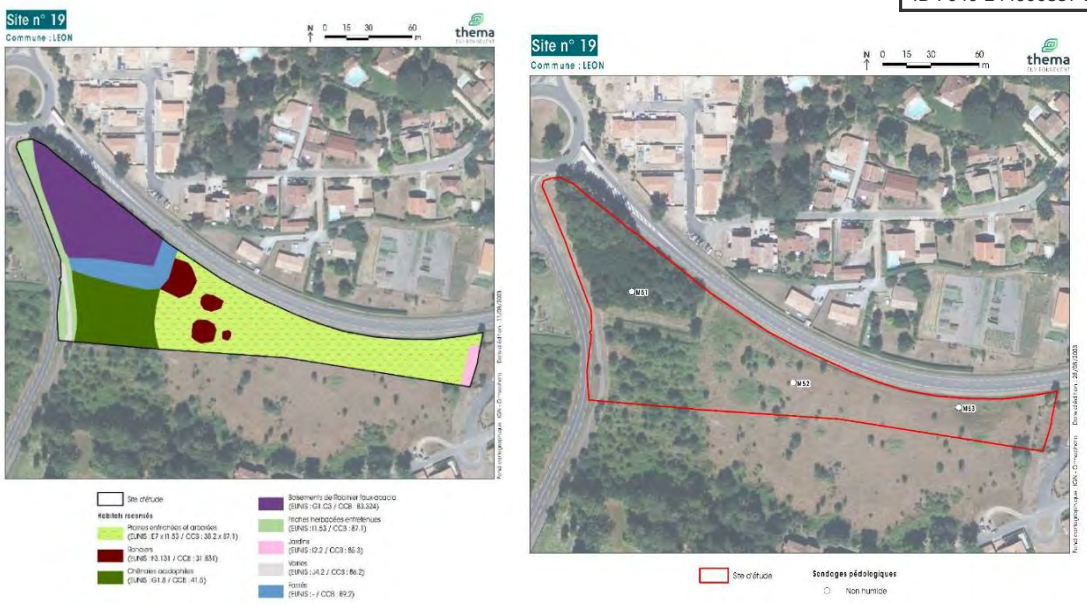
Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non
Type d'assainissement : Collectif
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui



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 : Zone très partiellement située en frange d'un réservoir de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés (à l'extrême Ouest). La pointe Nord-Ouest est identifiée en réservoir de biodiversité de la sous-trame « boisement de feuillus et mixtes » par le bureau d'études BKM, dans le cadre de l'établissement de l'état initial de l'environnement du PLU intercommunal. ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : L'occupation du sol se caractérise de la prairie enfrichée, qui occupe une grande partie du site, et accueillant des graminées, ainsi que des plantes à fleur adaptées aux milieux perturbés. A l'Ouest, on observe des formations de Robinier faux-acacia et une chênaie acidophile. La prairie accueille des chênes liges, qui présente un enjeu écologique (espèce déterminante ZNIEFF). Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : préserver les chênes lièges.	Très Faible à faible

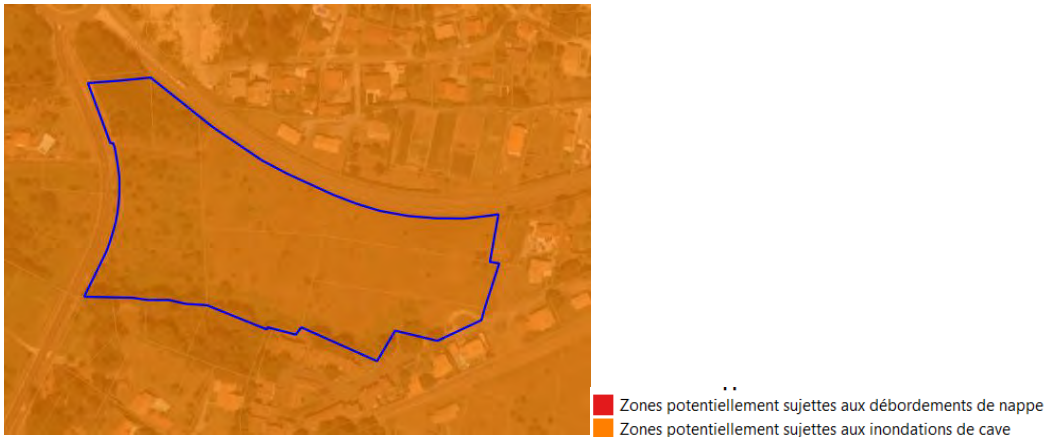
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Il s'agit d'une friche sylvicole cernée au sud par le prolongement de l'urbanisation, et longeant la voie de contournement du centre-ville. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Le site est situé au sein du site inscrit « Étang Landais Sud » Enjeux paysagers : assurer la bonne intégration paysagère du site	Faible

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 (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	Faible

Remontée de nappes



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Une partie de la formation de Robinier est maintenue en N sur la pointe Nord-Ouest, car correspondant à un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de feuillus et mixtes ». Evité, le réservoir est inconstructible. Il ne fait pas partie de l'emprise de l'OAP.
Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études écologue mettent en exergue l'intérêt que portent les individus de Chêne liège, car ils sont reconnus comme « espèce déterminante de ZNIEFF ». Ces derniers évoluent dans la prairie, mais sont en revanche non géolocalisés. De ce fait, ils ne peuvent être identifiés très précisément dans le zonage du PLUi (mobilisation de l'outil L.151-23 CU ou EBC inopérante dans ce cas). Pour autant, l'OAP prend en compte leur présence et demande leur préservation. Si des sujets doivent malheureusement être supprimés, ils doivent faire l'objet d'une compensation à hauteur de 1 pour 1, sur site, et avec la même espèce.

La chênaie acidiphile a fait l'objet d'un débroussaillement récent. Le Robinier est une espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine. Leur intérêt écologique est moindre, mais ils constituent néanmoins des habitats d'accueil pour l'avifaune généraliste ou spécialiste des milieux boisés (entre autres). Ce point doit donc être considéré.

Afin de limiter les incidences sur la biodiversité locale, l'OAP propose un parti d'aménager tenant compte du contexte écologique et paysager :

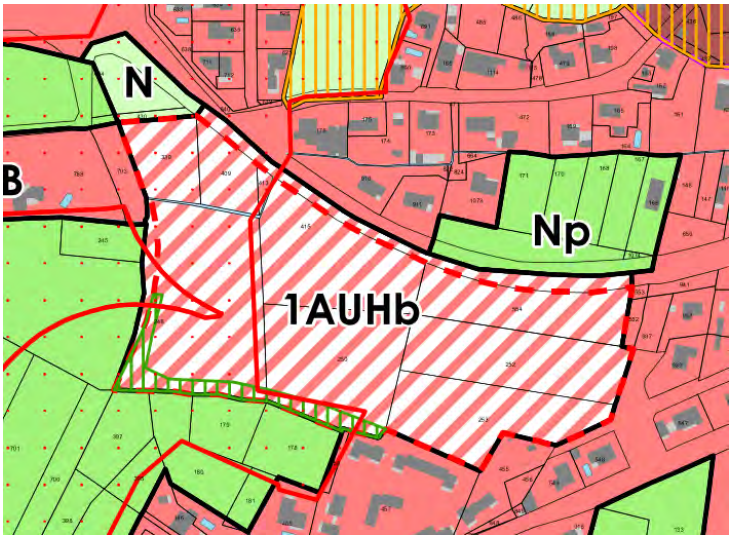
- Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble, avec la plantation d'arbres, arbustes… ne présentant pas un caractère exotique et/ou envahissant.
- Les espaces boisés en lisière Sud-Ouest et le long de la frange Ouest, sont préservés (L.151-19 CU), permettant ainsi de tirer parti de la présence de la chênaie existante ;
- Comme l'indique le schéma d'aménagement, une haie est attendue le long de la voie au Nord du site : la création de cet habitat, qui devra donc être composé d'espèces faisant écho au guide du CBNSA, sera favorable à l'expression de la petite faune locale (oiseaux, petits mammifères, insectes, reptiles), tout en limitant la surexposition des bâtis depuis les voies de desserte locale.

Pour réduire l'exposition des personnes et des biens en cas d'incendie, l'OAP ne permet l'ouverture à l'urbanisation du site que si celui-ci bénéficie de l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé comme étant « disponible » par le SDIS 40.

L'OAP rappelle également que le site est potentiellement concerné par le phénomène de remontée de nappes, avec pour corollaire la mise en œuvre de mesures constructives adaptées (notamment via l'application du règlement écrit du PLUi). Ces modalités vont ainsi concourir à réduire les effets négatifs des remontées de nappes souterraines, notamment lorsque la nappe est au plus haut.

Le site ne jouxte pas de voie identifiée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, qui aurait dans ce cas pour corollaire un isolement acoustique des constructions. Pour autant, en demandant la création d'une haie le long de la voie au Nord, l'OAP ménage un recul de l'urbanisation le long de celle-ci. Cette modalité d'aménagement est de nature à réduire les perceptions sonores émises par la circulation des véhicules (absorption du son).

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ».



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

- Protection/mise en défens des habitats boisés conservés

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- 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 EEE : Robinier faux-acacia, Onagre bisanuelle et Sporobole fertile



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

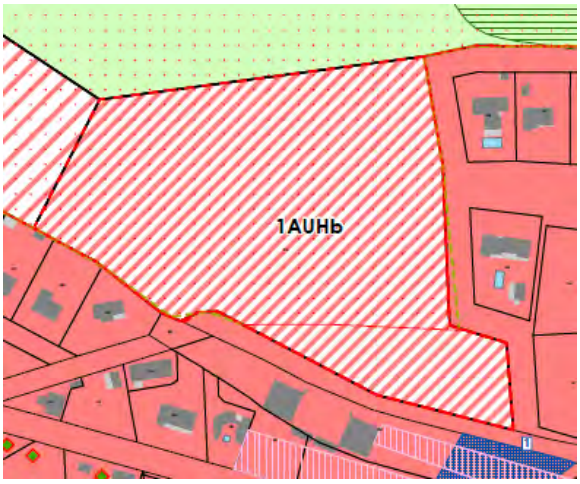
LEVIGNACQ : SECTEUR DE CANTEGRIT 2

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLU

1AUHb



Zonage à l'approbation

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non
Type d'assainissement : Collectif
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, à moins de 200 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 : Zone située en frange d'un réservoir de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : L'occupation du sol se caractérise par un boisement de pin maritime, avec une frange herbacée en limite Est (très entretenue). Le site ne présente a priori pas de sensibilité vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux et les espèces étant communs. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /  	Très Faible à faible

Contexte paysager et urbain	Enjeu

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-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. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : aucun élément n'est à considérer Enjeux paysagers : poursuivre le développement de ce quartier tout en s'appuyant sur une structuration de l'urbanisation avec les infrastructures existantes, et en intégrant le contexte forestier.	Faible

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) : non 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	Faible

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques menées par THEMA Environnement mettent en évidence des enjeux écologiques très faibles à faibles.

Afin de limiter les incidences sur la biodiversité locale, l'OAP propose un parti d'aménager tenant compte du contexte écologique et paysager : les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble, avec la plantation d'arbres, arbustes… ne présentant pas un caractère exotique et/ou envahissant. Comme l'indique le schéma d'aménagement, il s'agira ici de s'appuyer sur les arbres existants (pré-verdissement) le long des constructions existantes au sud, et de permettre de nouveaux sujets à haute tige.

Pour réduire l'exposition des personnes et des biens en cas d'incendie, l'OAP ne permet l'ouverture à l'urbanisation du site que si celui-ci bénéficie de l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé comme étant « disponible » par le SDIS 40. 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.

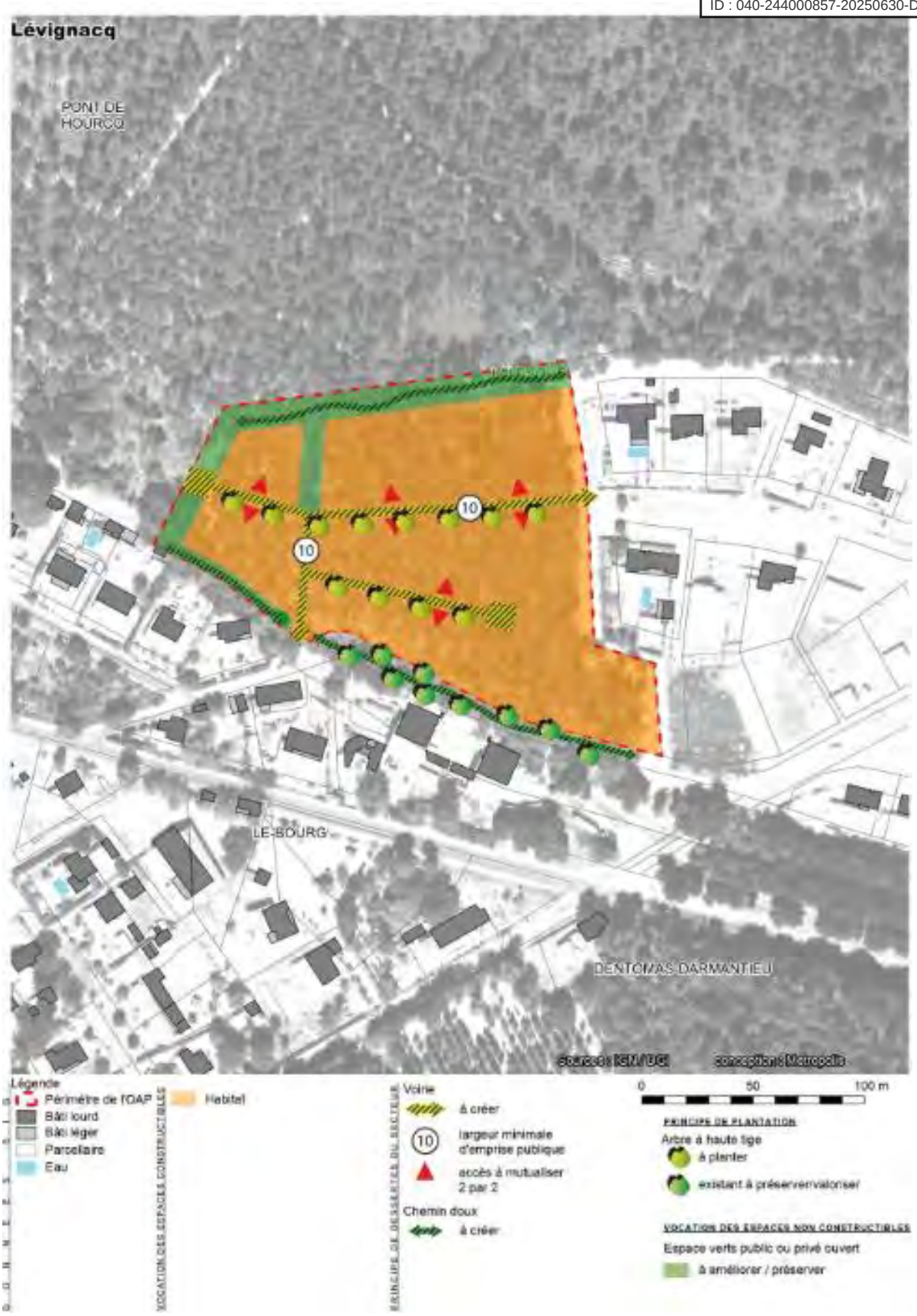
Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ».

Pour l'approbation du PLUi, l'OAP est complétée par des mesures permettant de conforter la prise en compte du risque lié aux incendies. Il est notamment indiqué que l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage (non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement).

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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

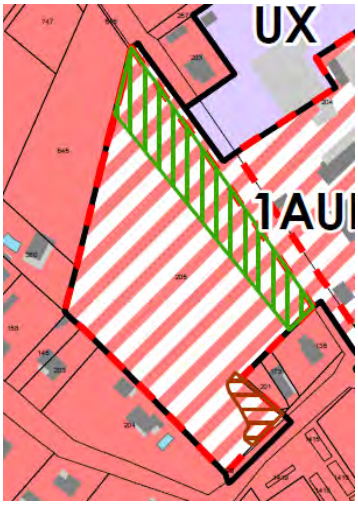
LINXE : SECTEUR DE BOUGES

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLU

1AUHm



Zonage à l'approbation

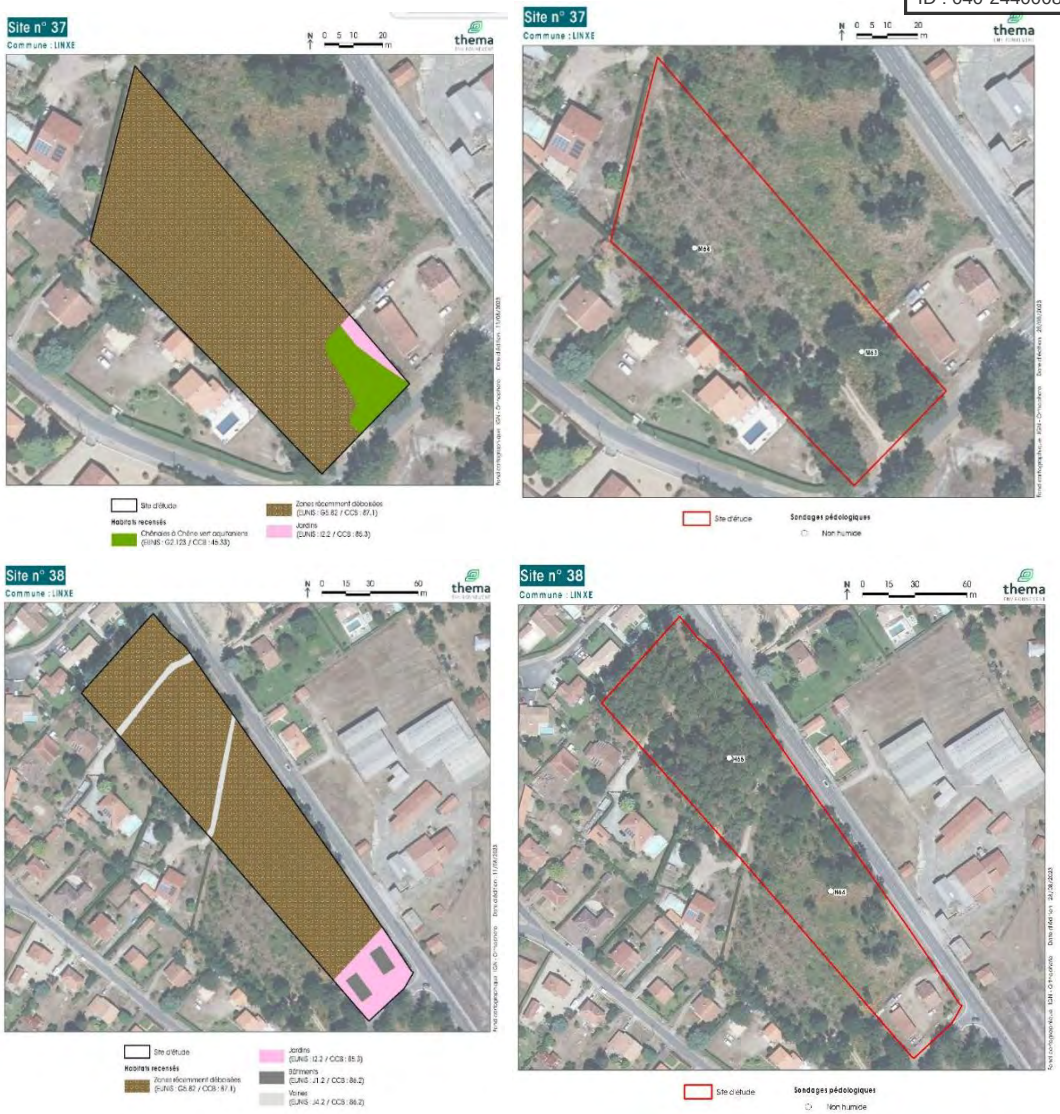
Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non
Type d'assainissement : Collectif
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, à moins de 200 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 : non concerné par des éléments de la TVB (site identifié en tant qu'élément fragmentant) ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : L'occupation du sol se caractérise par une zone déboisée récemment, et une chênaie à Chêne vert aquitanien. Cette dernière présente une faible surface et un état dégradé, mais porte néanmoins un intérêt écologique à considérer. Bien que déboisé, le site est favorable à l'expression de l'avifaune généraliste et plus spécialisée. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : conserver l'habitat de Chêne vert aquitanien et les individus arborés maintenus	Très Faible à modéré

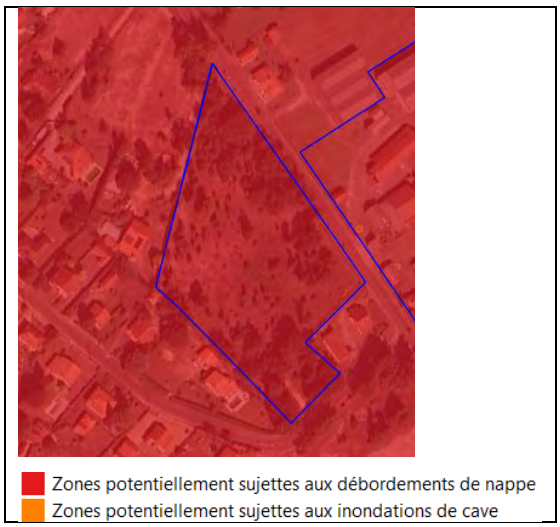
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur est situé en plein centre de l'agglomération de Linxe, le long de la route de l'Océan (RD42). Il évolue dans un contexte de fortes mutations foncières à l'échelle du quartier. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : le site est compris dans le périmètre du site inscrit « Etang landais Sud » Enjeux paysagers : 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	Moyen

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 (débordement de nappes) 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 » : non Proximité ICPE : le site fait face au site de « BOUGES », ICPE soumise à enregistrement et identifiée comme étant « en fin d'exploitation ». Ce site est également concerné par une OAP afin de permettre son évolution. 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**	Faible

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques menées par THEMA Environnement mettent en évidence des enjeux écologiques très faibles à modérés. Le boisement de chênes verts aquitanien témoigne d'un intérêt écologique qui doit être considéré. Afin d'éviter sa suppression, le PLUi demande dans son OAP sa conservation. Afin de sécuriser son devenir, il est aussi identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



Afin de limiter les incidences sur la biodiversité locale et maîtriser l'impact de l'urbanisation dans les vues proches et lointaines, l'OAP propose un parti d'aménager tenant compte du contexte écologique et paysager : les motifs arborés existants situés le long de la route de l'Océan (L.151-19 CU) et des limites séparatives, doivent être préservés pour mieux intégrer l'urbanisation future du site. Il s'agit ici de proposer un écrin paysager, qui s'appuie sur la végétation déjà en place. De plus, les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble, avec la plantation d'arbres, arbustes… ne présentant pas un caractère exotique et/ou envahissant.

Pour réduire l'exposition des personnes et des biens en cas d'incendie, l'OAP ne permet l'ouverture à l'urbanisation du site que si celui-ci bénéficie de l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé comme étant « disponible » par le SDIS 40.

Le site est potentiellement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraine. Si le règlement écrit du PLUi édicte des dispositions réglementaires visant à réduire les conséquences sur les personnes et les biens, l'OAP rappelle également ce point pour bien alerter le pétitionnaire sur ce point.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

comme a priori « faibles ».

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

- Protection/mise en défens des habitats boisés conservés
- 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.



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

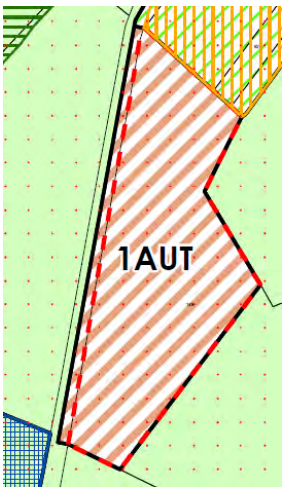
LINXE : SECTEUR MILHOMES

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLU

1AUT



Zonage à l'approbation

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non
Type d'assainissement : Non collectif / la gestion des ERU devra être assurée par un dispositif de traitement autonome.
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : non : aucun ouvrage de défense incendie n'est situé dans un périmètre de 400 m du site

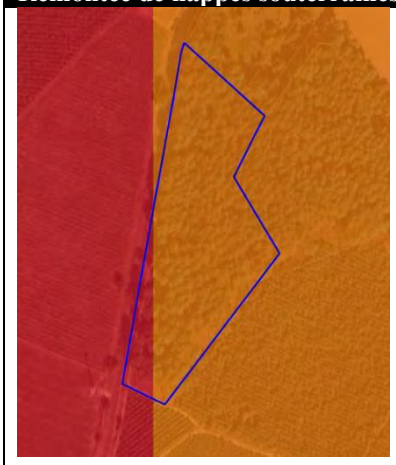
Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études THEMA Environnement sur l'emprise investiguée	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site est localisé dans l'emprise du réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés » ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : Le site est constitué d'une pinède entretenue, bordé par un layon et une friche herbacée sablonneuse à l'Ouest. D'une manière générale, le site ne présente pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs, et les espèces présentes étant communes à très communes. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /	Très Faible à faible





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur est localisé au nord du bourg, le long de la route du Sabla, en direction Lévignacq. Positionné à une relative proximité du bourg, ce site a l'avantage de bénéficier de la proximité des services. Le terrain est communal. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : aucun élément n'est à considérer Enjeux paysagers : il s'agit de réaliser un nouvel espace d'accueil touristique de types PRL, tout en offrant un cadre naturel dans lequel une grande partie des arbres existants devra être conservée.	Faible

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 (débordement de nappes **et** 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**  	Moyen

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques menées par THEMA Environnement mettent en évidence des enjeux écologiques très faibles à faibles, du fait de la présence d'une pinède entretenue. Si l'intérêt écologique de celle-ci n'est pas marqué, elle crée toutefois un cadre paysager de qualité qui peut être valorisé dans le cadre du futur projet.

Afin de réduire les impacts sur la biodiversité locale et maîtriser l'impact visuel que va générer ce nouveau site dans le paysage proche et lointain, l'OAP conçue appelle à la mise en œuvre d'une intégration paysagère soignée, qui prend appui sur la végétation existante. Il est attendu que l'ambiance paysagère soit préservée, contribuant ainsi à proposer un aménagement futur où le couvert boisé sera encore largement présent.
L'OAP demande également qu'un repérage des arbres les plus remarquables soit réalisé, afin que ces derniers puissent être conservés. En cas de suppression, des mesures compensatoires sont proposées à hauteur de 1 pour 1.

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. De plus, des dispositions sont attendues en termes d'aménagement sur la zone de contact avec l'espace forestier contigu : une bande tampon est attendue, d'une profondeur minimale de 12 m, en lisière de l'opération.

Le site est potentiellement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraine. Si le règlement écrit du PLUi édicte des dispositions réglementaires visant à réduire les conséquences sur les personnes et les biens, l'OAP rappelle également ce point pour bien alerter le pétitionnaire sur ce point.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ».

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

- Repérage par un écologue des sujets arborés les plus remarquables, afin qu'ils soient préservés strictement dans le cadre de l'aménagement futur du site
- Protection/mise en défens des lisières boisées
- 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.

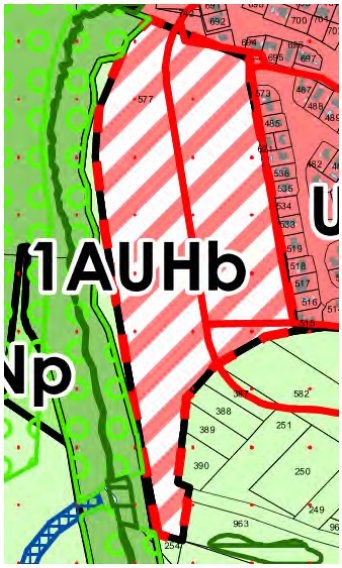


Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE TRUYMORTE

Périmètre



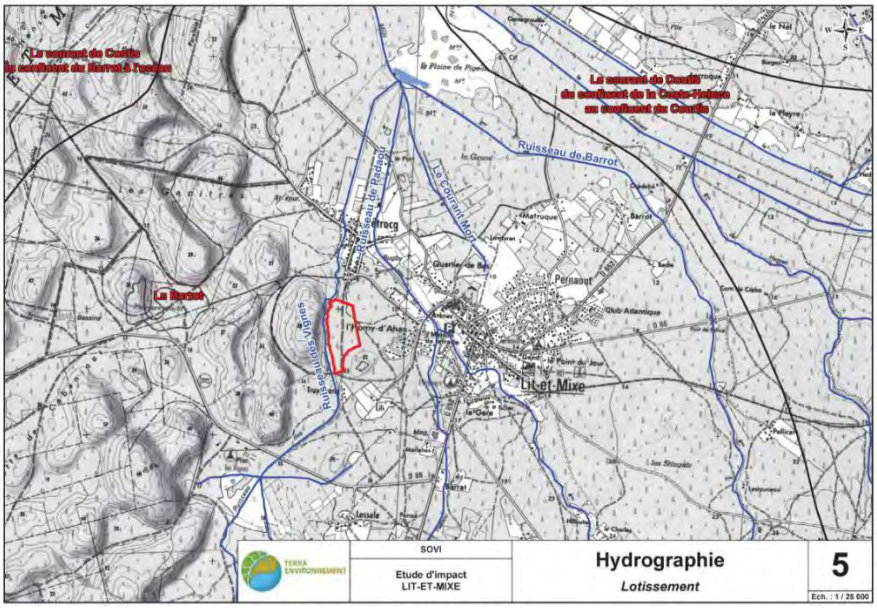


Zonage et vocation proposés pour le PLU

1AUHb

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : le ruisseau des Vignes est situé à proximité du site, à l'Ouest.



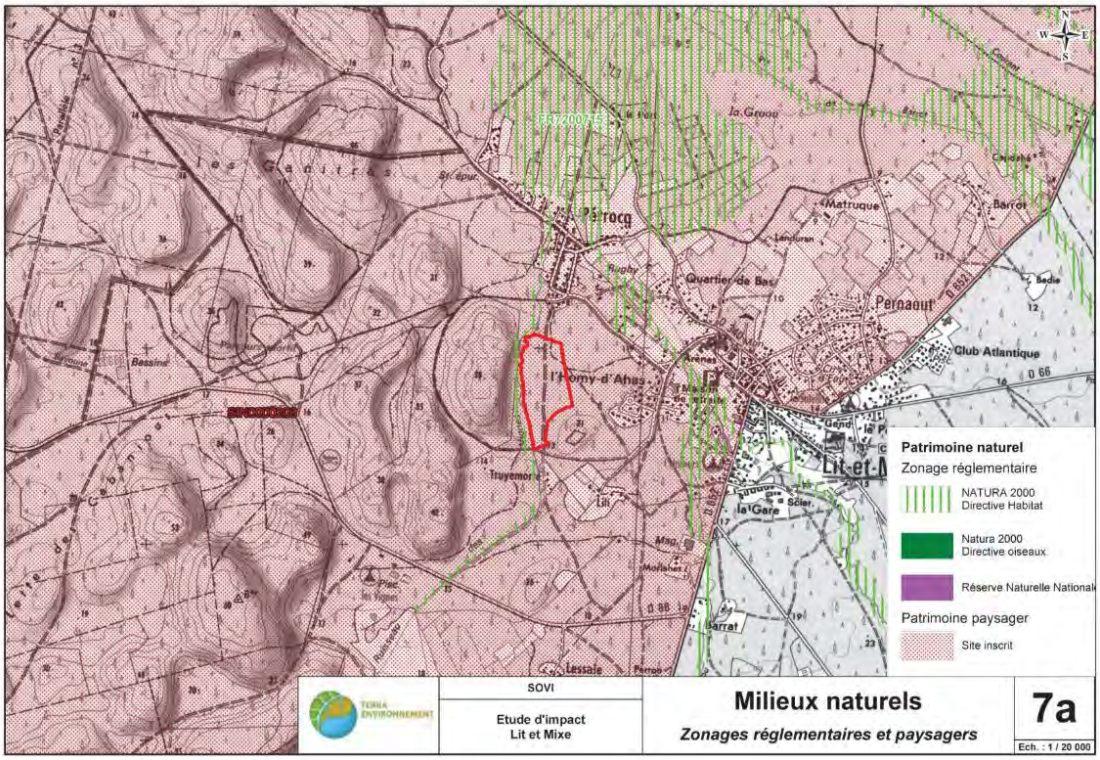
Type d'assainissement : collectif

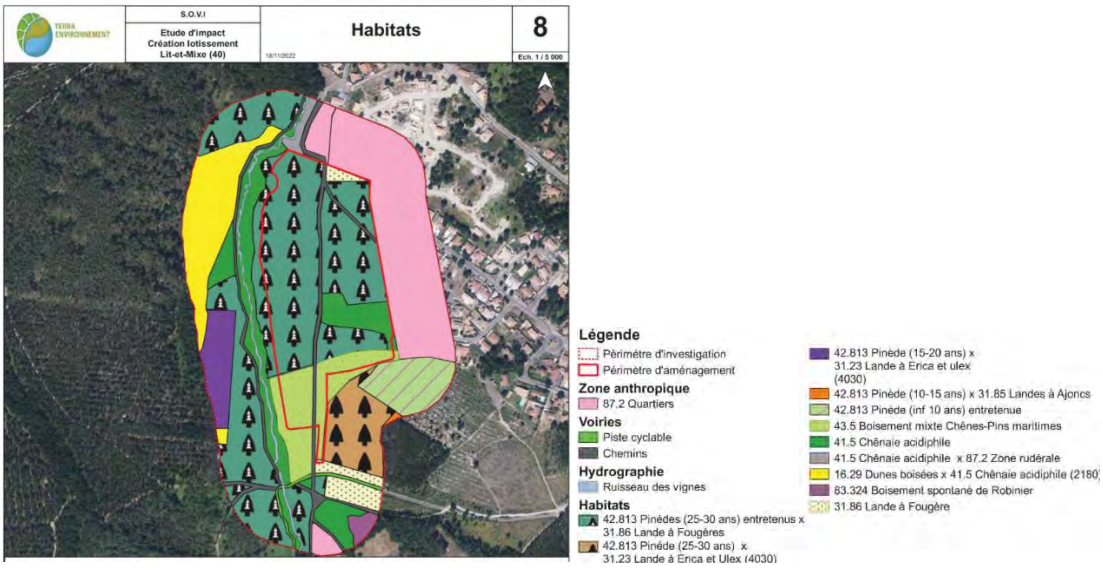
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui



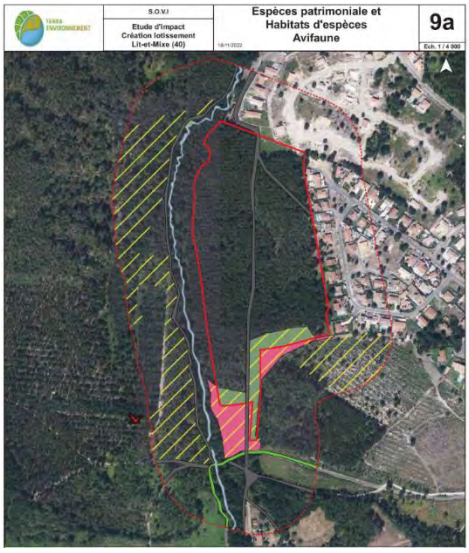
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études TERRA Environnement dans le cadre de l'étude d'impact réalisée pour le permis d'aménager	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non mais le site OAP est toutefois localisé à proximité du site Natura 2000 «Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe». 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 ». Sa proximité avec le site Natura 2000 implique la présence de milieux humides et boisés à l'Ouest. ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : D'après le rapport établi par TERRA Environnement, le site d'implantation étudié dans le cadre de l'étude d'impact est concerné en majorité par des pinèdes entretenues de 25 à 30 ans sur des Landes à fougères. Le secteur Sud investigué est composé d'un boisement mixte de Chênes et de Pins. De nombreuses espèces protégées ont été contactées sur et autour du site investigué par TERRA Environnement. Les principales et plus patrimoniales sont : le Polystic à aiguillons, l'Engoulevent d'Europe, le Triton palmé, la Grenouille agile, la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Nathusius et la Pipistrelle de Kuhl (source : RNT de l'étude d'impact).	Faible à fort





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Légende

- Périmètre d'investigation
- Périmètre d'aménagement

Voiries

- Chemins
- Piste cyclable

Hydrographie

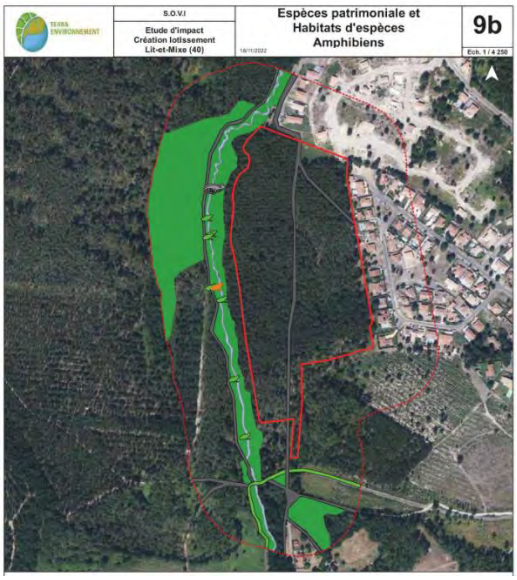
- Ruisseau des vignes

Espèce patrimoniale

- Engoulevent d'Europe

Habitat d'espèce "Engoulevent d'Europe"

- Habitats Favorable total (69 648 m²)
- Habitat favorable initial avant ERC (14 637 m²)
- Habitat favorable impacté aprés ERC (7 128 m²)



Légende

- Périmètre d'investigation
- Périmètre d'aménagement

Voiries

- Piste cyclable
- Chemins

Hydrographie

- Ruisseau des vignes

Espèce patrimoniale

- Grenouille Agile
- Triton palmé
- Crapaud épineux

Habitat d'espèce

- Habitat reproduction amphibiens
- Habitats repos amphibiens



Légende

- Périmètre d'investigation
- Périmètre d'aménagement

Voiries

- Chemins
- Piste cyclable

Hydrographie

- Ruisseau des vignes

Espèce patrimoniale

- Grand-Capricorne

Habitat d'espèce

- Habitats Grand-Capricorne



Légende

- Périmètre d'investigation
- Périmètre d'aménagement
- Chemins
- Piste cyclable

Hydrographie

- Ruisseau des vignes

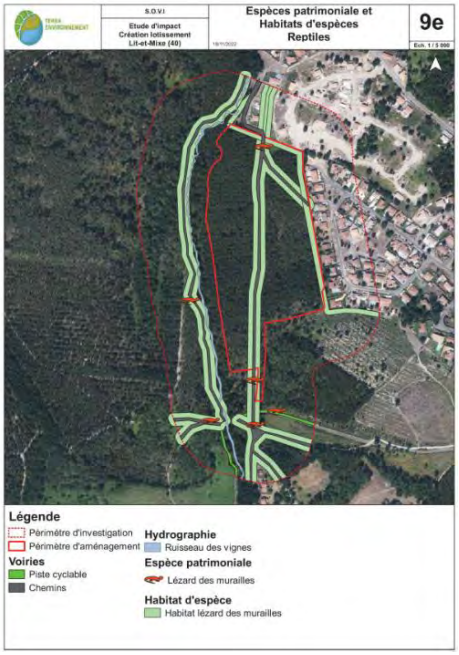
Espèce patrimoniale

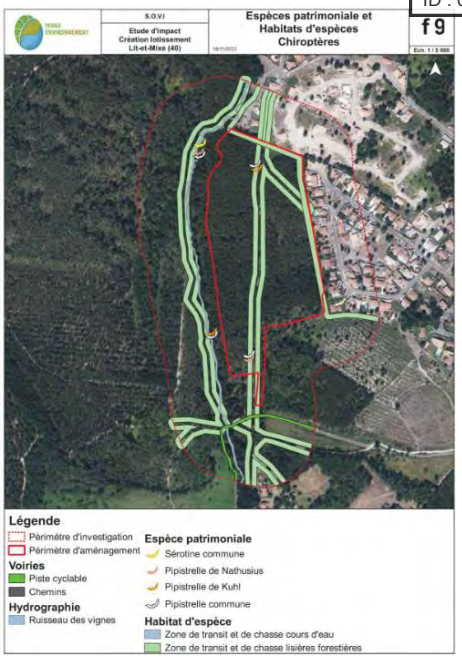
- Polystic à aiguillons

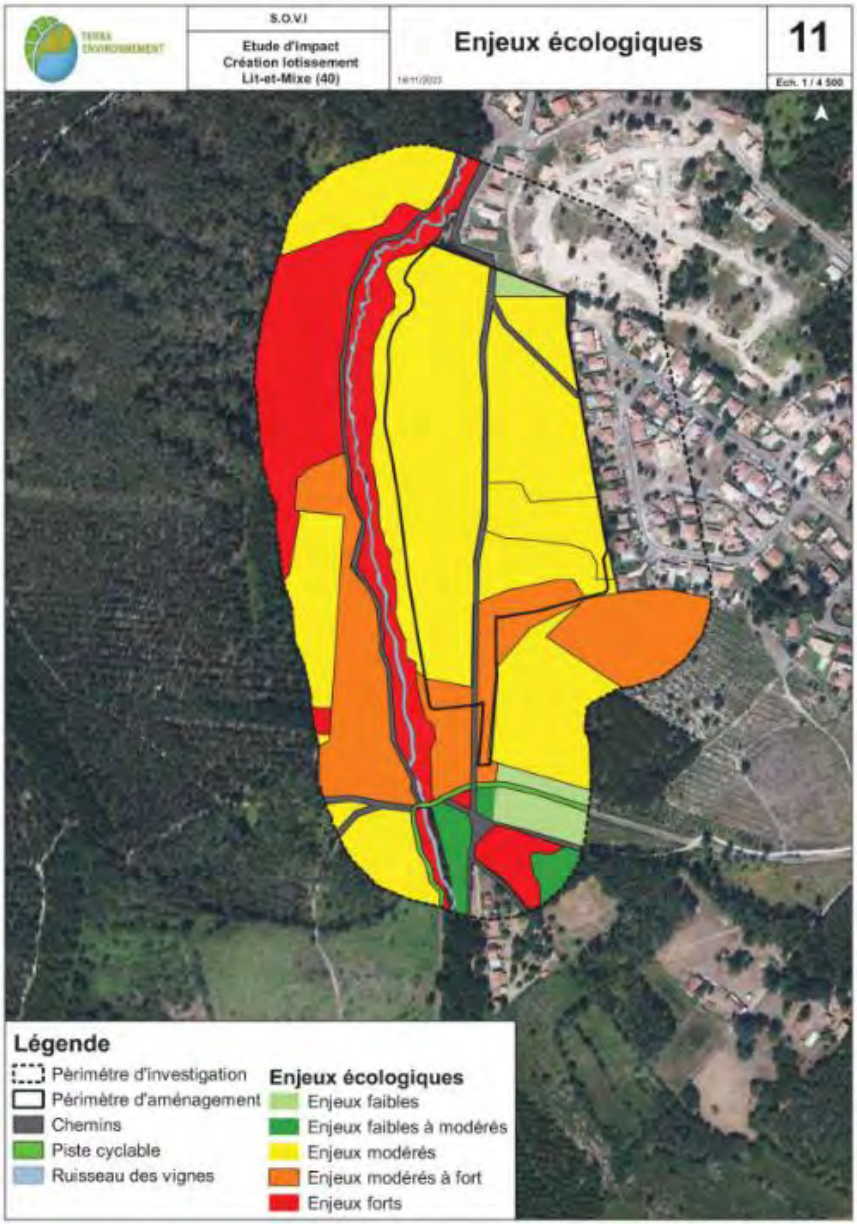
Habitat d'espèce

- Habitat Polystic à aiguillons

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE







Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Contexte paysager et urbain)	Enjeu
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). Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : le site est concerné par le site inscrit « Etang landais Sud » Enjeux paysagers : 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, tout en tenant compte des enjeux environnementaux identifiés localement.	Faible

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 (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

Synthèse des impacts et mesures issues de l'étude d'impact (source : RNT)

Etat initial	Impacts	Mesures compensatoires	Impacts résiduels
Situation physique et administrative	Nul.	/	Nul
Climat	Pas de modification micro-climatique.	/	Nul
Topographie	Terrassement limité Topographie modifiée par les ouvrages de gestion des eaux pluviales (un des seuls modelés du terrain nécessaire)	Les terrassements seront limités au stricte nécessaire de manière à limiter les impacts.	Nul
Géologique et lithologie	Compactage du sol par la circulation d'engins de chantiers. Formation du sable des Landes	Réutilisation des voiries d'accès existante (au Sud, au niveau du secteur non aménagé)	Nul

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Hydrogéologie	- Risque d'impacts qualitatifs en phase d'exploitation. - Risque d'impacts quantitatifs. - Absence d'impact sur les nappes d'eau souterraines. - Risque de pollution faible car aucun produit chimique utilisé.	. Réalisation des travaux par temps sec (pas de fortes pluies, pas de sols meubles) ; . Absence de travaux à proximité du cours d'eau (recul de 11 à 26 m des lots et de 20 à 32 m des habitations) ; . Mesures de précautions prises en phase chantier pour éviter une pollution des eaux superficielles (mise en place d'une aire de chantier, d'aires de stockages des déchets ...) . Applications de règles strictes concernant le fonctionnement du chantier ; . Réalisation de noues largement surdimensionnées afin de gérer un événement supérieur à la pluie centennale . Autoépuration par infiltration avec distance entre le fond des ouvrages et la nappe supérieure à 1 m.	**Nul**
Hydrographie			**Nul**
Occupation des sols	- Modification du rôle des terrains : actuellement forestier devient lotissement). - 10 571 ha de surface forestière (représentant 93,59 % de la surface communale) - 212 ha de surface artificialisée (représentant 1,88 % de la surface communale)	Le projet va engendrer une augmentation des surfaces artificialisées de 4,6 % et une diminution de la surface forestière de 0,09 %.	**Faible**
Urbanisme	Projet en accord avec le PLUi : absence d'impact.	/	**Nul**
Risque et nuisance	- Pas de nuisances créées (qualité de l'air, sonore, qualité des sols). - Pas de modification des risques - Risque incendie pris en compte en phase conception.	Retrait de 11 à 27 m des lots et de 20 à 32 m des constructions	**Nul**
Milieux naturels	- Impact sur les habitats naturels et la flore patrimoniale nul ; - Destruction / dégradation d'habitat de reproduction (cours d'eau) et de repos/hivernage (boisement) pour les amphibiens ; - Risque d'Ecrasement d'individus par des véhicules/engins de chantier ; - Dérangement d'espèce ; - Destruction / dégradation d'habitat de l'Engoulevent d'Europe ; - Dérangement d'espèce pouvant conduire à l'échec de la reproduction de l'Engoulevent d'Europe.	. Retrait du ruisseau des Vignes de 11 à 26 m des lots et 20 à 32 m des constructions . Evitement des populations connues d'espèces protégées ou à fort enjeux et/ou de leurs habitats . Evitement de la période de présence de l'Engoulevent d'Europe pendant les travaux . Adaptation des horaires de travaux . Dispositif de lutte contre les Plantes Exotiques Envahissantes (PEE) . Installation d'une barrière anti franchissement avec dispositif d'échappatoire pour les amphibiens en période de migration automnale . Dispositifs de limitation des nuisances lumineuses pour la faune . Dispositif limitant les risques de collisions routières pour l'Engoulevent d'Europe . Adaptation du Calendrier des travaux . Réduction de l'Emprise du projet pour l'Engoulevent . Entretiens des haies et des arbres hors période de nidification des oiseaux . Boisements compensatoires . Mise en place de panneaux pédagogiques au Sud . Mise en place d'hibernacula dans la zone de compensation . Gestion des espaces verts . Amélioration d'habitat favorable à l'Engoulevent d'Europe . Suivi	**Nul sur les habitats, la flore, les coléoptères** **Faible pour les Lépidoptères, les Orthoptères, les amphibiens, les reptiles, les mammifères et l'avifaune**
Patrimoine culturel	Nul.	Toute découverte archéologique lors des travaux sera déclarée auprès du Service Régional de l'Archéologie.	**Nul**

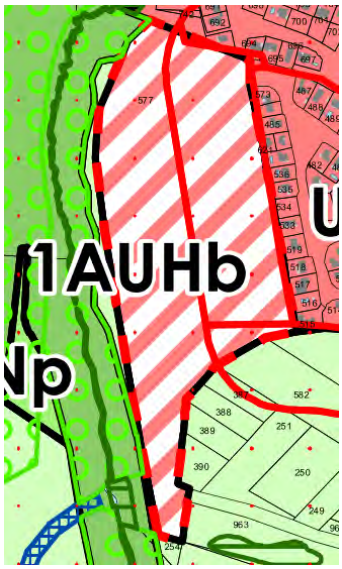
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Paysage	- Impacts sur l'ambiance paysagère du site limité car le secteur est peu visible en raison de la topographie et des espaces boisés ; - Habitation à proximité du projet (Lotissement Nord et Est, habitat isolé au Sud).	- Création d'une zone non constructible plantée sur la bordure Est du site, - Plantation de haie, par les propriétaires, sur les limites de propriété, - Plantation d'au minimum un arbre de haut-jet sur chaque lot.	Faible à nul pour les usagers du réseau routier et les riverains
Socio-économie	- Présence d'ouvriers pendant les travaux ; - Création d'emplois en phase d'activité ; - Développement de la commune : emploi (directs et indirects), impôts fonciers ... ; - Nouvelle disponibilité de terrains permettant aux jeunes de s'installer sur la commune.	/	Positif

Tableau 1 : impacts, mesures compensatoires et impacts résiduels

Dans le cadre du PLU intercommunal

Le PLU intercommunal propose des modalités d'aménagements qui visent à maîtriser les incidences de la mise en œuvre du projet urbain sur les milieux naturels et les espèces inféodées, sur la base des mesures mis en évidence dans le cadre de l'étude d'impact.



L'emprise de la zone constructible est adaptée afin qu'elle soit localisée à plus de 30 m depuis les abords du site Natura 2000 et *in fine* du cours d'eau. Il s'agit ici de permettre la traduction de la mesure d'évitement E4 de l'étude d'impact. Outre un classement en zone Np, l'outil EBC est également utilisé afin de conforter durablement les milieux associés.

Mobilisation du zonage Np et de l'outil EBC sur la partie Ouest

L'OAP propose des orientations en faveur :

- de la faune nocturne, notamment par rapport aux nuisances lumineuses. Il s'agit ici de traduire la mesure R3 de l'étude d'impact ;
- de l'Engoulevent d'Europe, en proposant des aménagements visant à réduire la vitesse dans ce nouveau quartier. Il s'agit ici de traduire la mesure R5 de l'étude d'impact et ainsi de diminuer les risques de collision routière (l'espèce nichant au sol).

Afin de maintenir les formations boisées sur la partie sud du site voué à muter, l'OAP demande le respect strict du 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. Il s'agit ici d'apporter une traduction urbanistique à la mesure R4 de l'étude d'impact et ainsi favoriser l'accueil de l'Engoulevent d'Europe notamment.

Outres les mesures imposées dans le règlement écrit, d'autres orientations complémentaires sont également établies dans

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

le cadre de l'OAP pour réduire l'incidence sur le plan paysager et la biodiversité locale :

- par rapport à la place du végétal sur le site et au choix des espèces ;
- la gestion des espaces libres de construction ;
- l'aménagement et le paysagement des ouvrages de gestion des eaux pluviales…

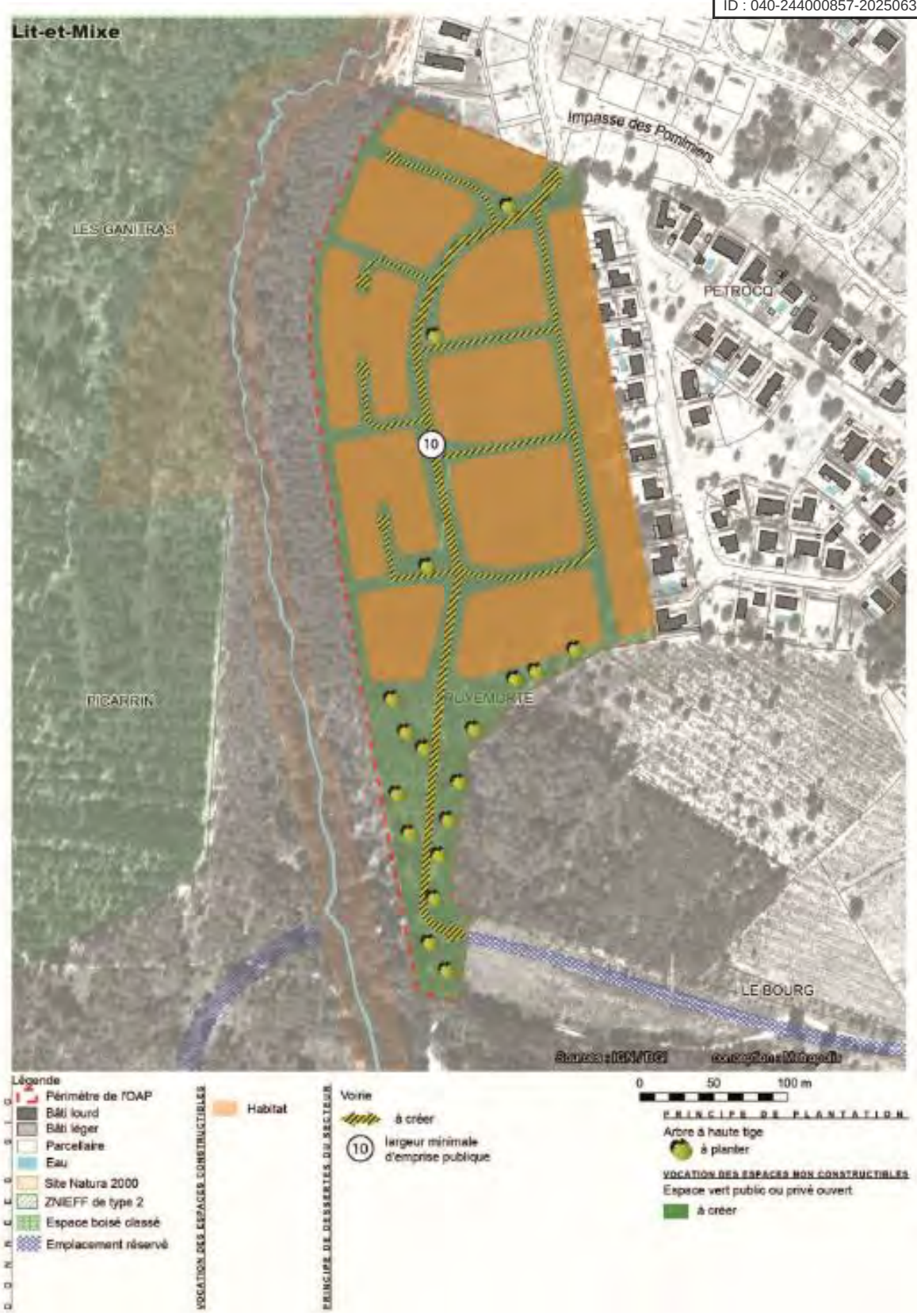
Afin de prendre en compte le contexte forestier dans lequel s'inscrit le site, l'OAP impose que le site ne puisse être ouvert à l'urbanisation que si celui-ci bénéficie d'un accès à un ouvrage de défense incendie identifié comme « disponible » par le SDIS 40. Dans la négative, le site ne pourra pas être urbanisé. De plus, des dispositions sont attendues en termes d'aménagement sur la zone de contact avec l'espace forestier contigu : une bande tampon est attendue, d'une profondeur minimale de 12 m, en lisière de l'opération.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ». Les incidences pourraient être encore réduites en sortant de la zone 1AU le redent boisé qui a vocation à être conservé sur la partie Sud du site. Celui-ci pourrait bénéficier d'un zonage N *a minima*, sans toutefois remettre en cause l'aménagement du site.
Il conviendra également de modifier la légende de l'OAP afin que la partie boisée au Sud, qui a vocation à être maintenue, ne soit pas considérée comme « espace vert à créer, avec des arbres de haute tige à planter ».

Rappel des mesures proposées pour les phases de travaux et/ou d'exploitation

Cf. étude d'impact, présentée dans le rapport de présentation (Tome 1.7).

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Remarque : Un permis d'aménager a été délivré sur le secteur de Truyemorte, en septembre 2024 (Cf Tome 1.4 du rapport de présentation).

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

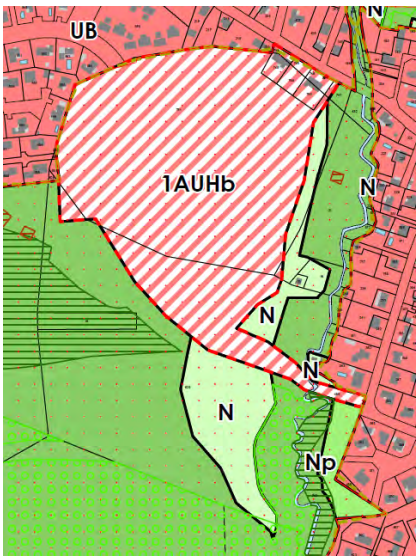
LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE GANITRAS

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLU

1AUHb



Zonage à l'approbation

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : oui, le Ruisseau de la Palue est situé sur la partie Est de la zone.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui

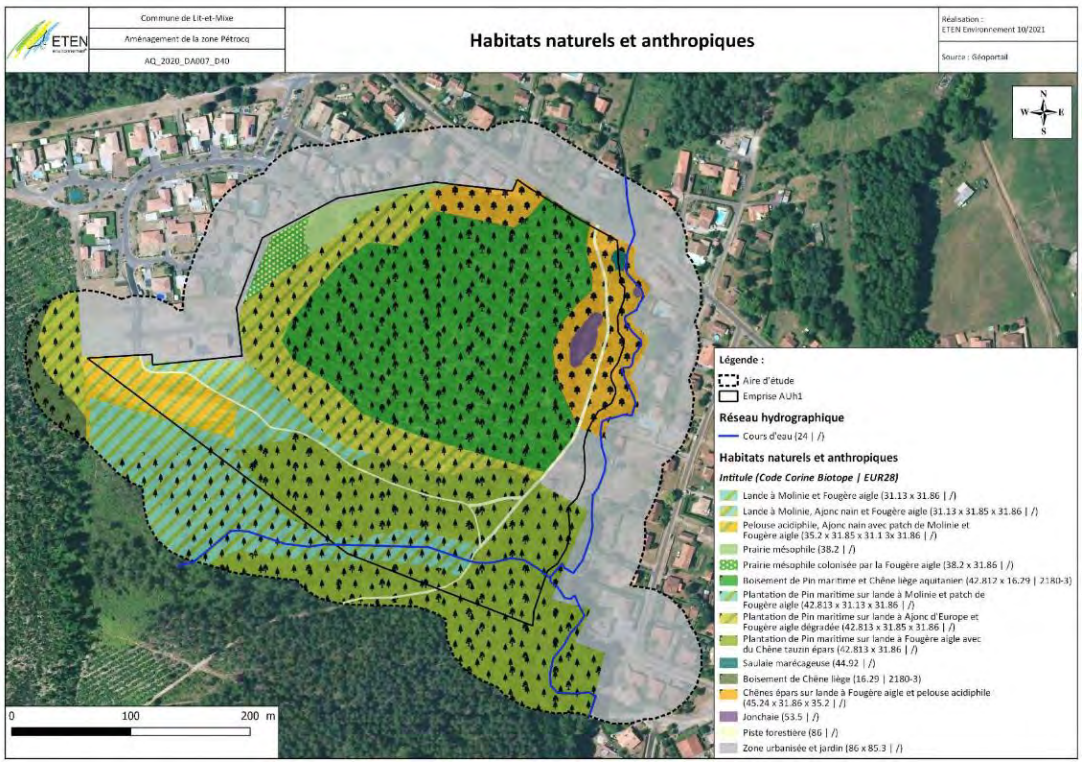


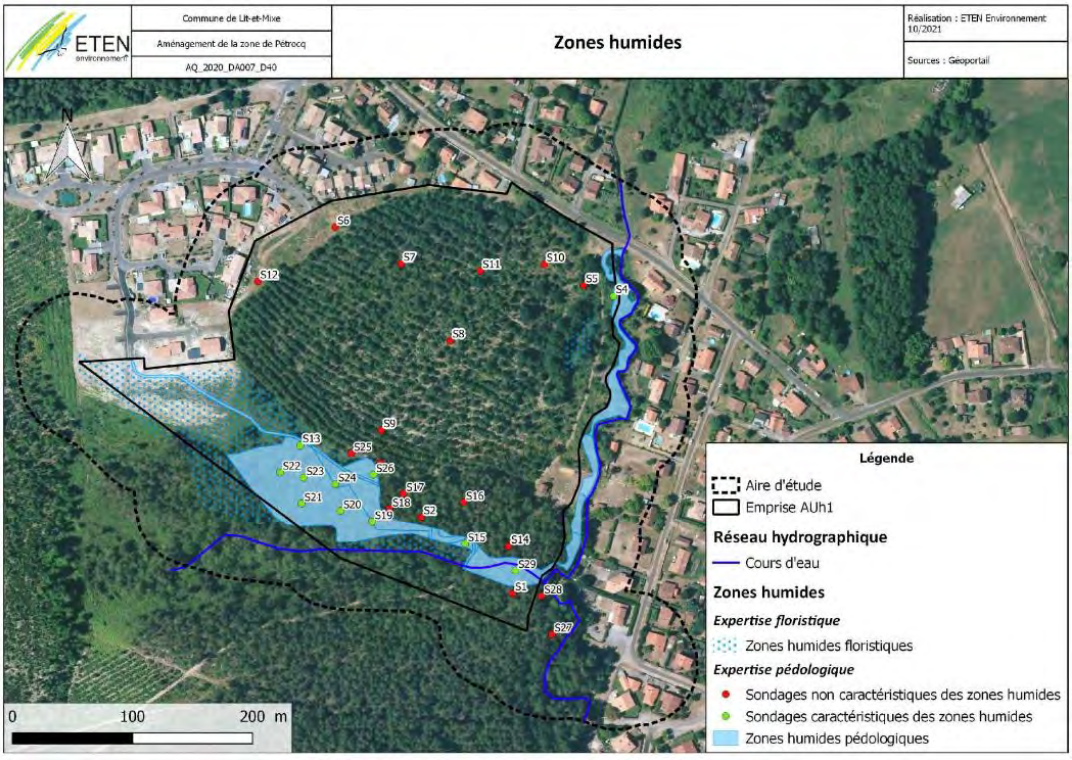


Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études ETEN Environnement sur l'emprise investiguée	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : à proximité d'un site Natura 2000 – Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : Zones Humides de l'étang de Lit-et-Mixe, qui est situé sur la partie Est de la zone. 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 » ZH botanique : oui (27 516 m² de zones humides floristiques sont présentes au sein de l'aire d'étude) ZH pédologique : oui (11 646 m² de zones humides pédologiques ont été mises en évidence au sein de l'aire d'étude) Au terme de ces expertises, 39 162 m² de zones humides (floristiques et/ou pédologiques) sont présentes au sein de l'aire d'étude dont 25 261 m² au sein de l'emprise du projet. Description : 16 formations d'habitats naturels et anthropiques ont été identifiées au sein de l'aire d'étude, ce qui est dû à une aire d'étude élargie ainsi qu'une précision sur les habitats naturels et anthropiques rencontrés. Il s'agit notamment de zone urbanisée et jardins, de boisements de pins maritime et de chêne liège aquitanien, et de plantations de pins maritimes. Le Lotier hispide a été contacté sur la zone prospectée. Des espèces faunistiques ont également été observées sur l'aire d'étude. Des enjeux modérés ont été émis pour le Pic Noir, l'Hirondelle rustique, l'Hirondelle de cheminée, l'Engoulevent d'Europe, l'Ecureuil roux, les reptiles, les amphibiens et le Cuivré mauvin.	Très Faible à modéré

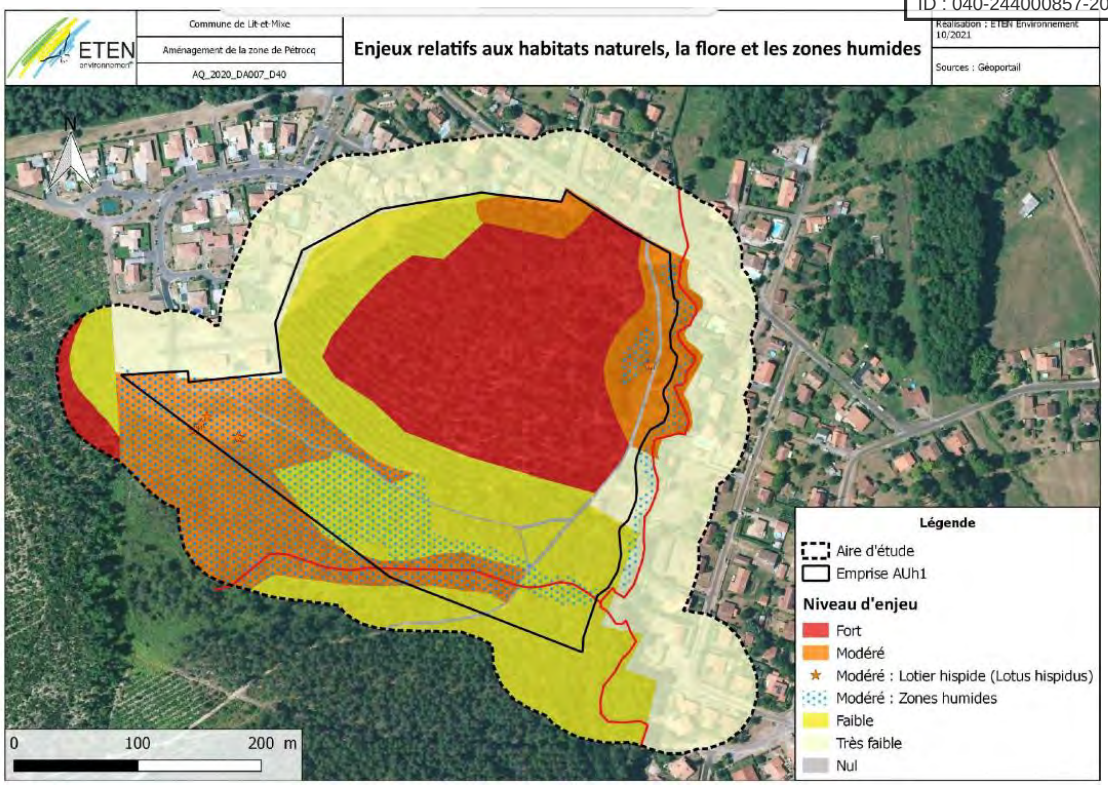
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

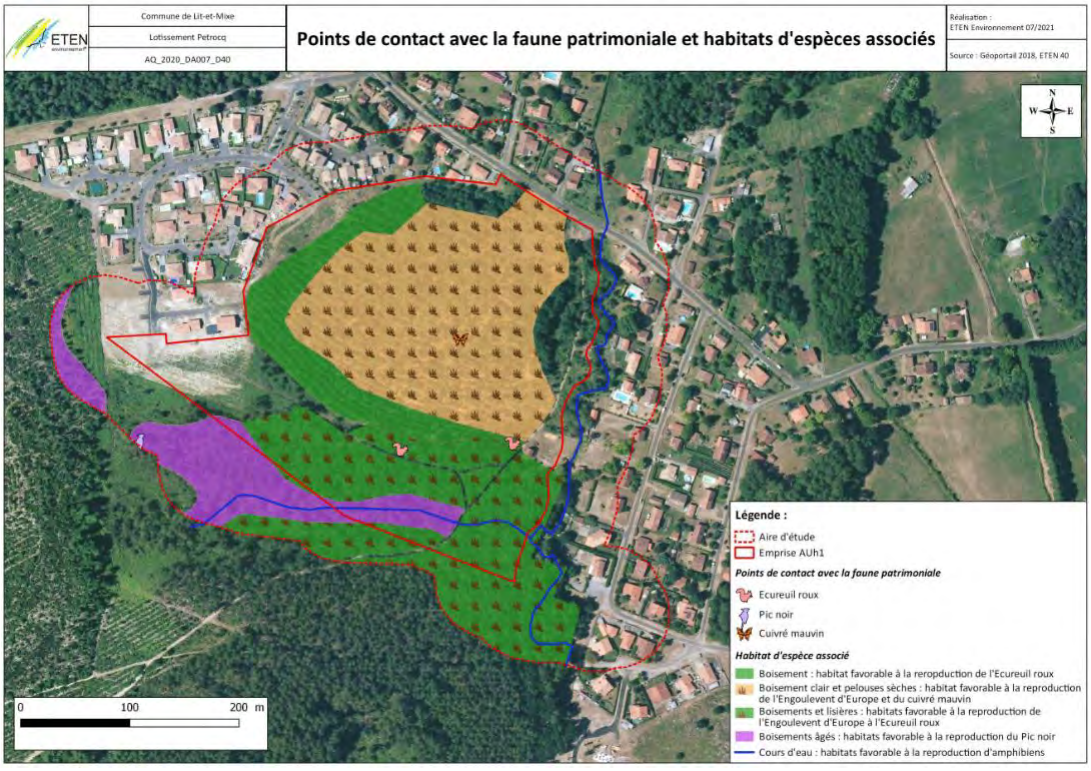
Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /



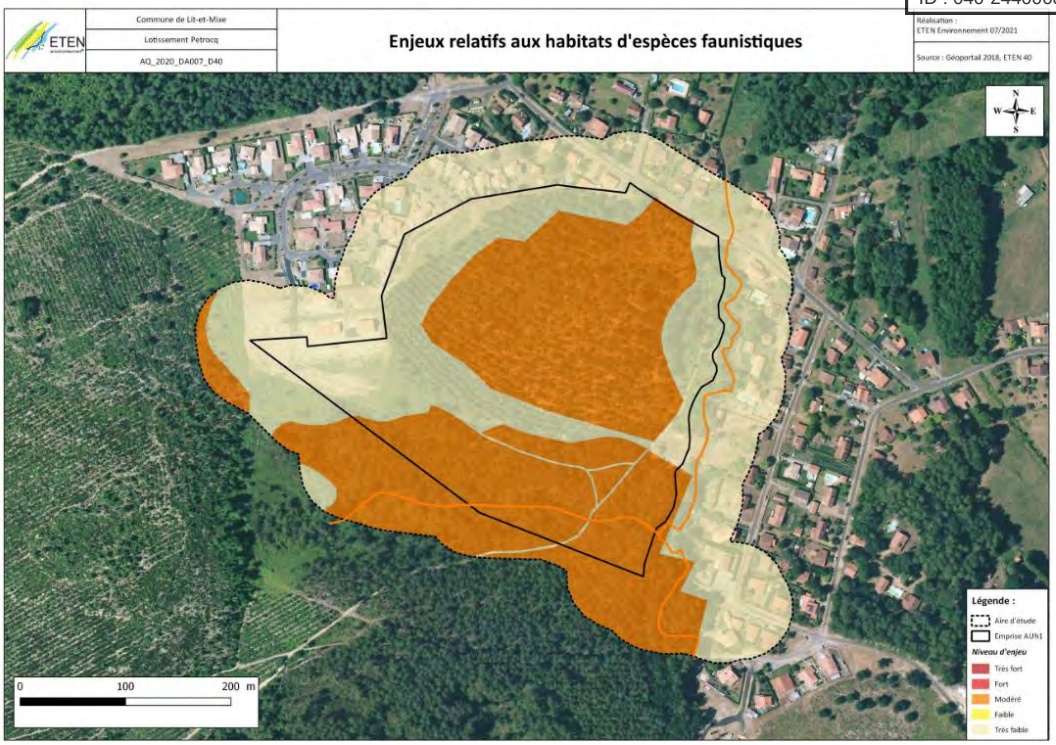


Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





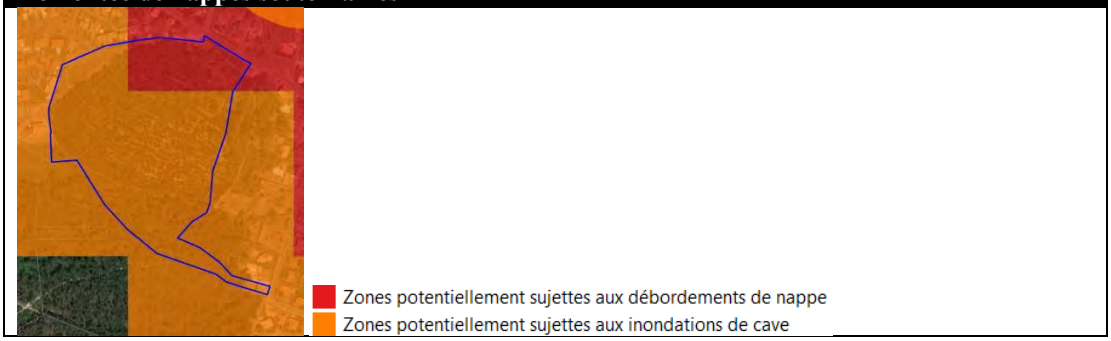
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Contexte paysager et urbain	Enjeu
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). Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Le site est compris dans le site inscrit « Etangs landais sud » Enjeux paysagers : 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, tout en tenant compte du cadre naturel environnant.	Faible

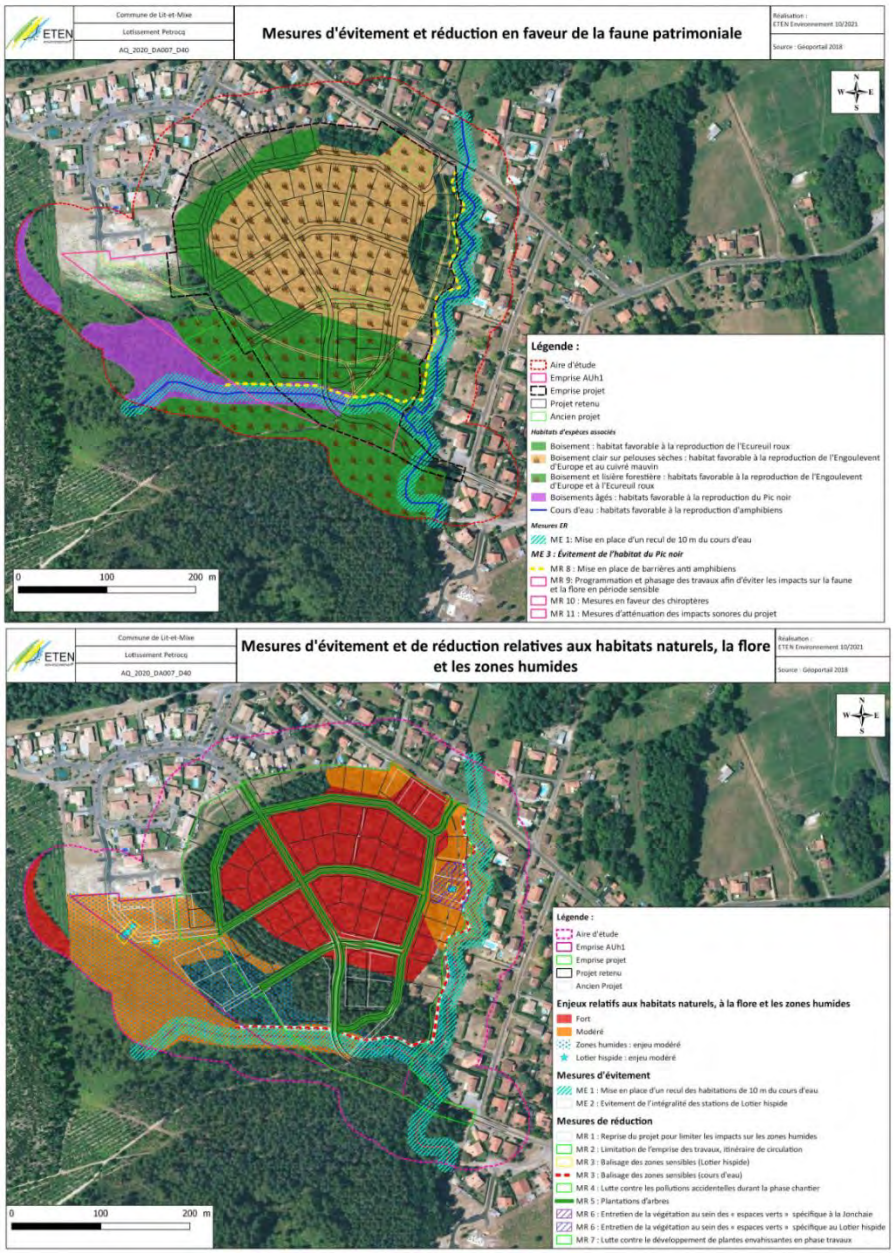
Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors AZI Risque littoral : Hors emprise du recul du trait de côte et hors emprise de l'aléa submersion marine Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : oui (inondation de cave et débordement de nappes) Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines 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	Moyen

Remontée de nappes souterraines



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Le PLUi s'est attaché à suivre le tracé du projet étudié par ETEN Environnement pour dessiner l'emprise de la zone 1AU et *in fine* celle de l'OAP.

Afin de réduire les incidences sur les milieux naturels et les espèces inféodées, plusieurs mesures ont été adoptées :

- Réduction de l'emprise du projet par rapport à l'aire d'étude investiguée : les secteurs sensibles situés à l'Est du site ont été évités. Ils bénéficient d'un classement en zone Np et N.
- Réduction de l'emprise du projet par rapport à l'aire d'étude investiguée, afin de diminuer l'impact sur :
  - les zones humides
  - les stations de Lotier hispide ;
  - les boisements favorables à la reproduction du Pic Noir
  - les boisements favorables à la reproduction de l'Engoulevent d'Europe et à l'Ecureuil roux.

Des mesures de réduction mises en évidence par ETEN Environnement ont également trouvé écho dans l'OAP :

- Plantation d'arbres (MR5) :
  - Les espaces libres publics devront a minima être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble ;
  - 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-

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

ouest de la France garantie (zone n°9) et seront issus de la filière végétal local pour les espèces disponibles.

- Mesures en faveur des chiroptères (MR10) : afin de limiter les nuisances sur la faune nocturne, sont attendues :
  - des éclairages nocturnes orientés vers le bas ;
  - des 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.

L'OAP édicte également une mesure de réduction des incidences concernant la création de la voirie au Sud, ce qui implique un franchissement du cours d'eau : les aménagements devront ainsi permettre la libre circulation des espèces, sans contraindre leur déplacement (transparence écologique). Aucune rupture de continuité n'est possible (y compris aquatique).

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. De plus, des dispositions sont attendues en termes d'aménagement sur la zone de contact avec l'espace forestier contigu : une bande tampon est attendue, d'une profondeur minimale de 12 m, en lisière de l'opération.

A l'instar des autres sites, l'OAP rappelle que le site est concerné par l'aléa de remontée de nappes souterraines. Des mesures constructives sont donc attendues, en application du règlement écrit du PLUi.

La mise en œuvre du PLUi sur ce site induira la perte d'habitats favorables à la reproduction de l'Engoulevent d'Europe (et du Cuivré mauvin), ainsi que de l'Ecureuil roux, puisque le site sera urbanisé. Un impact est également possible sur de la zone humide, de l'ordre de 3600 m². Les mesures proposées par ETEN Environnement, et reprises par le PLUi, contribuent à réduire les incidences négatives notables. Toutefois, celles-ci sont a priori « modérées ».
L'évaluation environnementale recommande de poursuivre la réduction des incidences sur les zones humides, en réduisant davantage l'emprise de la zone constructible sur la partie Sud, et ainsi sortir la zone humide de la constructibilité.

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

- limitation de l'emprise des travaux, itinéraire de circulation
- Balisage des zones sensibles
- Lutte contre les pollutions accidentelles durant la phase chantier
- Entretien de la végétation au sein des « espaces verts »
- Lutte contre le développement de plantes envahissantes en phase travaux (Montbretia et la Vigne vierge, Laurier cerise, Sporobole tenace et la Vergerette du Canada
- Mise en place de barrières anti amphibiens
- Programmation et phasage des travaux afin d'éviter les impacts sur la faune et la flore en période sensible

Tableau 4 : Périodes de reproduction des différents taxons faunistiques

	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Amphibiens			Sortie d'hibernation puis reproduction									
Poissons												
Reptiles				Sortie d'hibernation								
Oiseaux	Hibernage		Migration, nidification					Migration				Hib.
Mammifères (hors chiroptères)				Reproduction de déplacement								
Chiroptères	Hibernation					Estivage et reproduction				Migration		Hib.

- Eviter le travail de nuit
- Mesures d'atténuation des impacts sonores du projet (chantier du lundi au vendredi, sans travail de nuit, avec le respect des arrêtés du 12 mai 1997 et du 22 mai 2006, modifiant celui du 18 mars 2002).
- Protection/mise en défens des lisières boisées

Remarques :

Pour l'approbation du PLUi, le zonage et l'OAP sont maintenus par la collectivité.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Par ailleurs, une étude d'impact est menée sur le secteur de Ganitras. En effet, par décision du 20 décembre 2021, la MRAE Nouvelle-Aquitaine a soumis à une étude d'impact le projet porté par la commune de Lit-et-Mixe (*source : Avis MRAE Nouvelle Aquitaine - n°MRAe 2025APNA40*).



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

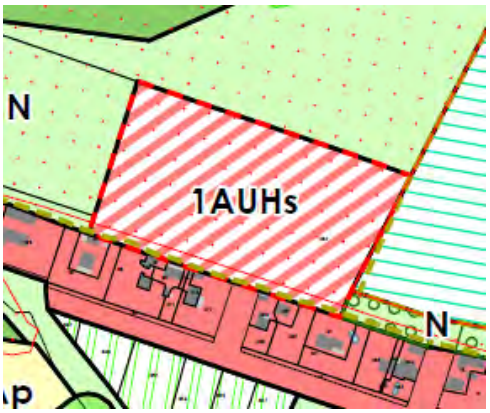
SAINT-JULIEN-EN-BORN : SECTEUR DU QUARTIER DE LA LETTE

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLUi

1AUHs



Zonage à l'approbation

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : Collectif
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui



Cours d'eau

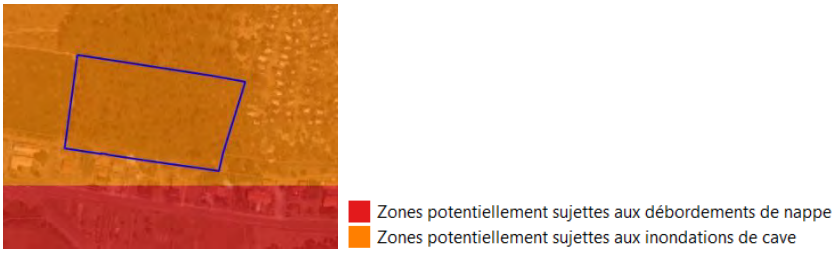
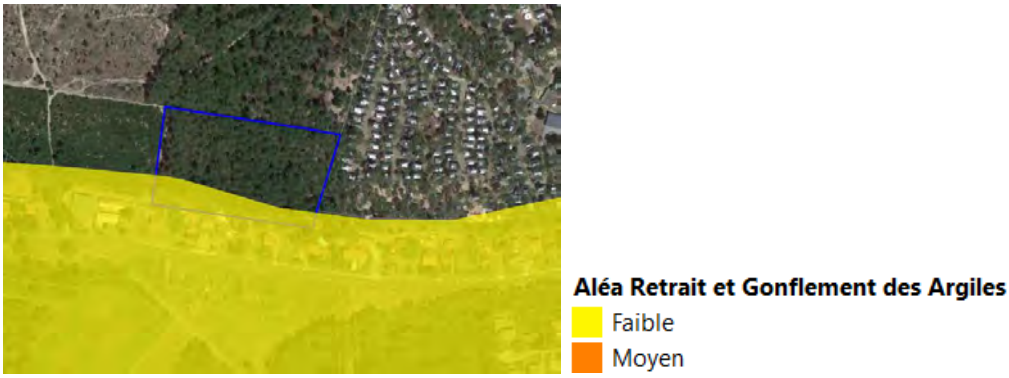
Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études THEMA Environnement sur l'emprise investiguée	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : site localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés » ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : Le site se compose d'un boisement de Pins maritime, complété par quelques pieds de chênes liège et Chêne pédonculé. Le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux et les espèces étant relativement communs. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /	Très Faible à faible





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Secteur situé sur la commune de Saint-Julien-en-Born, situé dans un hameau, à l'ouest d'un camping, le site n'est pas visible depuis la route car il est en arrière-plan d'un tissu de bâti individuel. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Le site est situé en limite du site inscrit l'Étang Landais Nord. Enjeux paysagers : 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,…), tout en intégrant le caractère boisé des alentours..	Faible

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 (inondation de cave) Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : Non Aléa retrait-gonflement des argiles : oui (aléa faible) 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   	Faible

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en évidence en intérêt écologique faible sur le site, bien qu'il contribue à l'accueil de la faune inféodée aux milieux forestiers localement (oiseaux, insectes, petits mammifères notamment).

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, l'OAP propose les modalités d'aménagement suivantes :

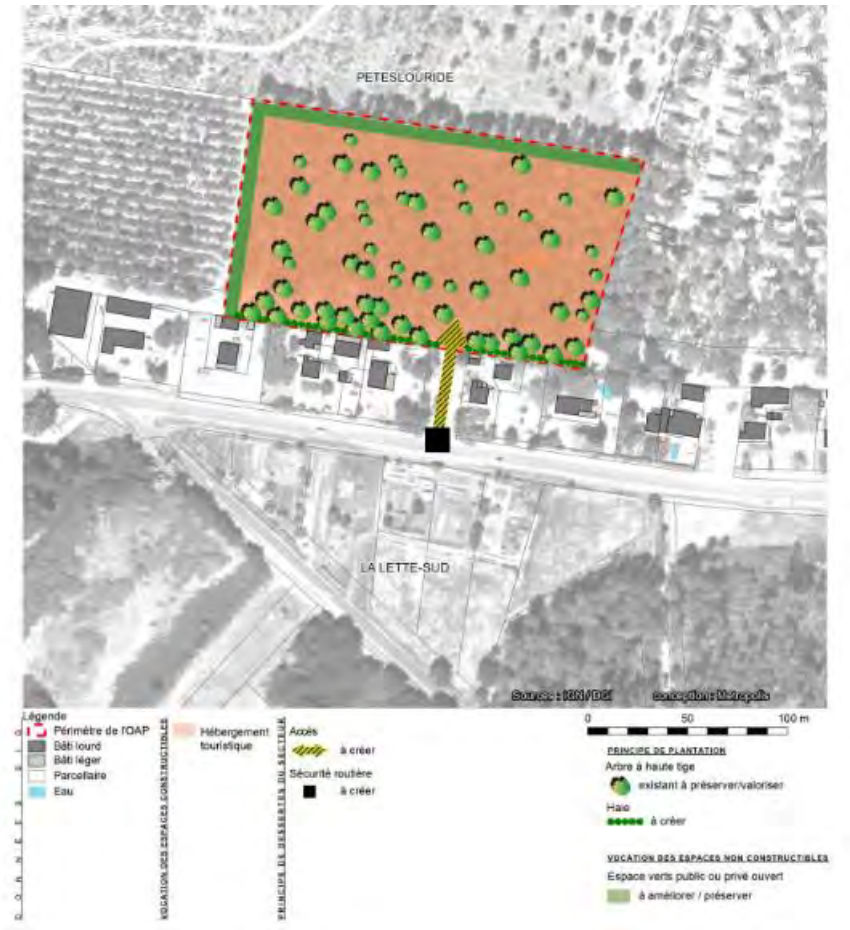
- Les chênes-lièges et les chênes pédonculés doivent être conservés.
- L'aménagement du site doit s'inscrire dans le contexte boisé existant. Celui-ci doit servir de préalable au paysagement du site. Aussi, la suppression de sujets arborés doit être limitée afin de ne pas remettre en cause la qualité d'insertion paysagère existante.
- Des mesures en faveur de la faune nocturne sont également proposées, afin de maîtriser les nuisances lumineuses.

L'urbanisation du site va conduire à la juxtaposition entre des habitations existantes et un site destiné à l'hébergement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

de saisonniers. Afin de maîtriser les potentiels conflits d'usages (nuisances sonores notamment), un espace tampon d'une profondeur minimale de 10 m est attendue sur la frange Sud, le long des habitations existantes. Cet espace devra être végétalisé et planté, en s'appuyant sur les formations arborées déjà existantes.

La prise en compte du contexte forestier alentour est également traduite dans l'OAP, via la création d'un espace tampon en lisière de l'opération (sur une profondeur minimale de 12 m), ainsi que l'accès à un ouvrage de défense incendie identifié comme « disponible » par le SDIS 40. Il s'agit ici de mieux contribuer à la défense des personnes et des biens en cas de feux de forêt, ou d'incendie depuis le site urbain.



Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ».

Pour l'approbation du PLUi, l'OAP est complétée par des mesures permettant de conforter la prise en compte du risque lié aux incendies. Il est notamment indiqué que l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage (non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement).

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

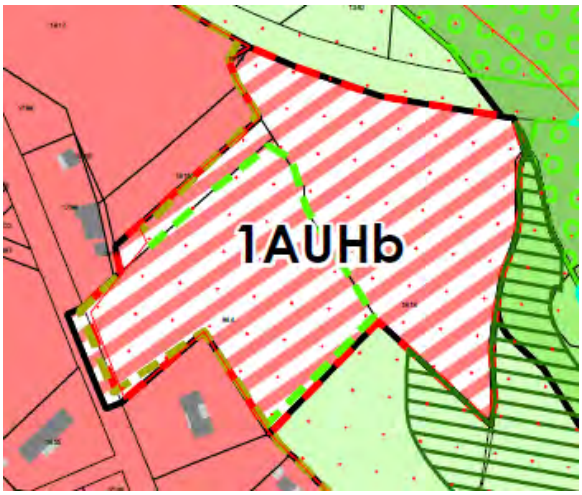
- Protection/mise en défens des lisières boisées
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par 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 ;

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

SAINT-JULIEN-EN-BORN : SECTEUR DE MAHIOU 2

Périmètre





Zonage à l'approbation du PLUi

Zonage et vocation proposés pour le PLUi

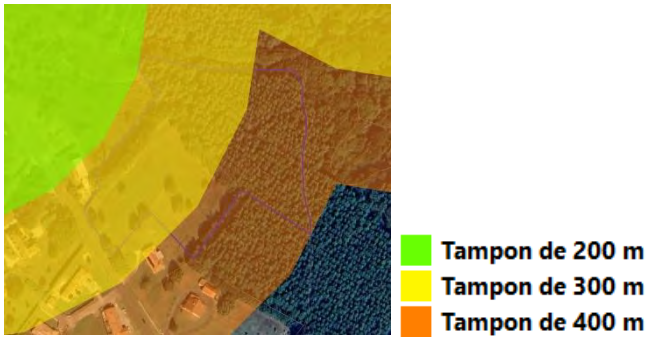
1AUHb

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : le ruisseau de la Lande est localisé à l'Est du site

Type d'assainissement : Collectif

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : l'ouvrage de défense incendie le plus proche est situé à 300 m du site





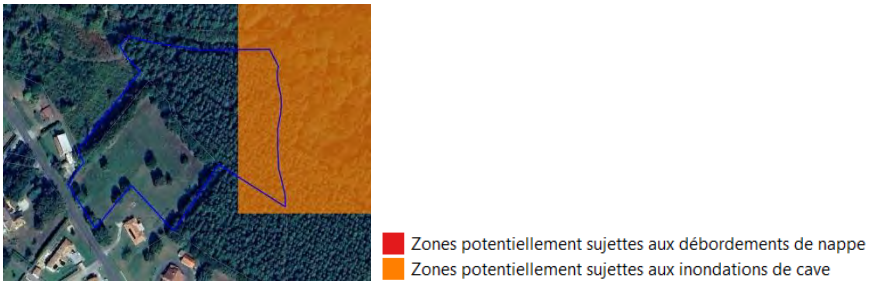
Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études THEMA Environnement sur l'emprise investiguée	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : site localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés » ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : Le site se compose à l'Est d'une plantation de Pin maritime entretenue. La strate herbacée est localement clairsemée. La partie plus à l'Ouest est composée d'une friche à tendance prairie, dominée par les graminées (cela correspond à un jardin de particulier). Une haie large vient cloisonner la friche herbacée, dominée par le Chêne pédonculé. Le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux et les espèces étant relativement communs. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : la haie multistrate peut présenter un intérêt pour l'avifaune locale.	Très Faible à faible

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Secteur situé sur la commune de Saint-Julien-en-Born, il s'agit d'une 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. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : aucun élément à considérer Enjeux paysagers : assurer la mutation du site, tout en considérant les qualités paysagères du contexte local	Faible

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 (inondation de cave) Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : Non Aléa retrait-gonflement des argiles : oui (aléa moyen) 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	Moyen

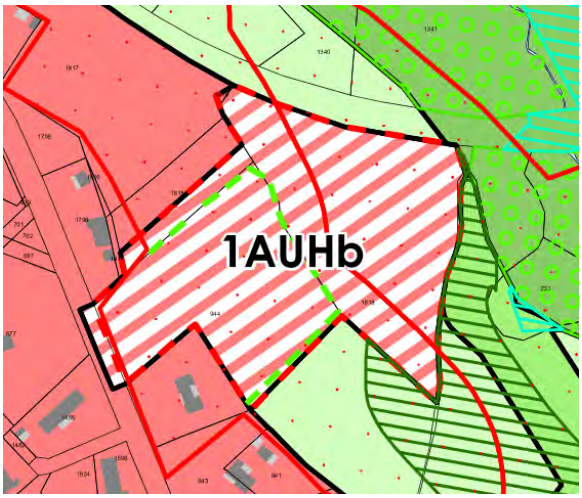




Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en évidence en intérêt écologique faible sur le site. Toutefois, la haie multistrate peut jouer un rôle dans l'expression de la biodiversité locale, notamment l'avifaune (pour la reproduction), les insectes ou encore les petits mammifères. C'est également un motif naturel d'intérêt pour l'intégration paysagère du site. C'est pourquoi la haie est dotée d'un classement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, contribuant ainsi à sa pérennité sur le temps long.



Outil L.151-19 CU sur la haie multistrate

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale et mieux l'intégrer sur le plan paysager, l'OAP propose les modalités d'aménagement suivantes :

- 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…).
- Il est fait référence au guide du CBNSA afin que le site soit paysagé d'espèces à vocation écologique et paysagère ;
- Des mesures en faveur de la faune nocturne sont également proposées, afin de maîtriser les nuisances lumineuses.

La prise en compte du contexte forestier alentour est également traduite dans l'OAP, via la création d'un espace tampon en lisière de l'opération (sur une profondeur minimale de 12 m), ainsi que l'accès à un ouvrage de défense incendie identifié comme « disponible » par le SDIS 40. Il s'agit ici de mieux contribuer à la défense des personnes et des biens en cas de feux de forêt, ou d'incendie depuis le site urbain. Notons que la bande tampon le long de la lisière est également de nature à réduire les pressions d'origine anthropique sur la nouvelle lisière boisée.

L'OAP informe également le pétitionnaire de la potentialité du site à l'aléa « remontée de nappes ». La référence à l'aléa de tassement différentiel, peu présent sur le territoire de Côte Landes Nature, est également mentionné (celui-ci aura pour corollaire des études de sol spécifiques).

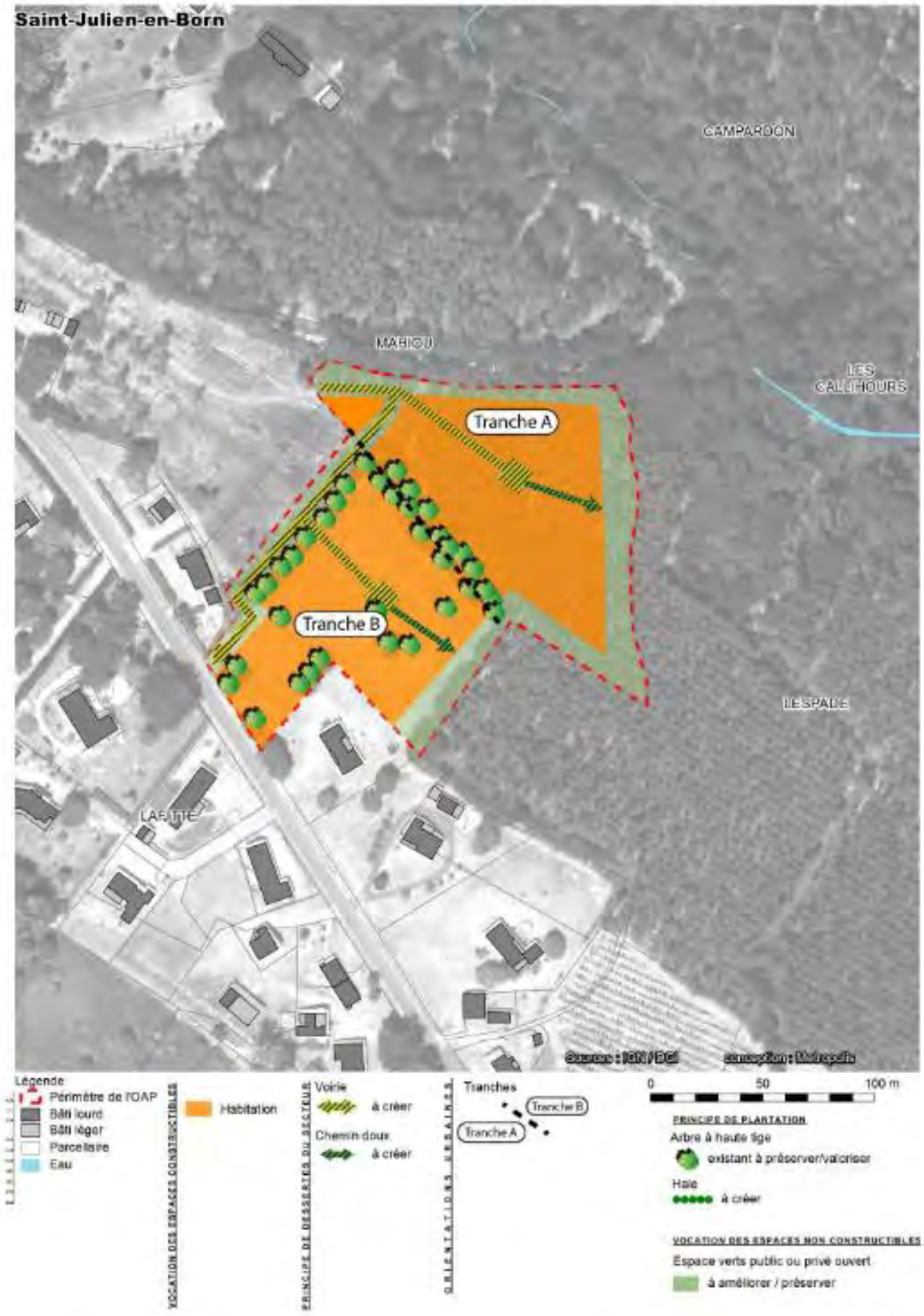
Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ».

Pour l'approbation du PLUi, l'OAP est complétée par des mesures permettant de conforter la prise en compte du risque lié aux incendies. Il est notamment indiqué que l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage (non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement).

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

- Protection/mise en défens des lisières boisées
- Protection/mise en défens de la haie multistrate conservée
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux 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 ;

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

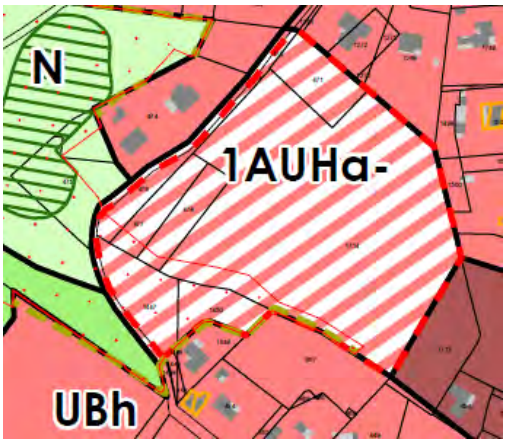
SAINT-JULIEN-EN-BORN : SECTEUR NEURISSE

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLUi

1AUHa-



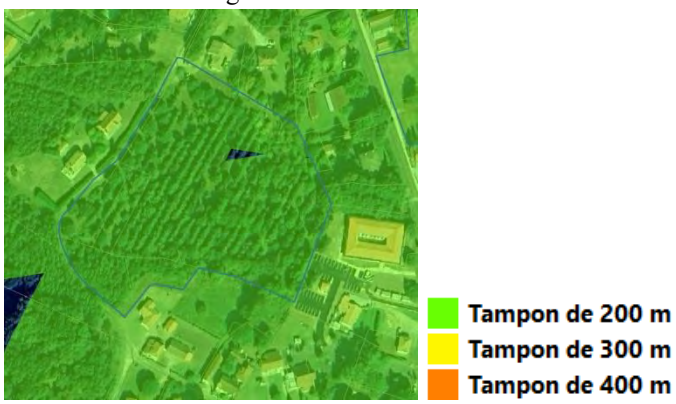
Zonage à l'approbation

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non

Type d'assainissement : Collectif

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui



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 : la partie sud intersecte la frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés » ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : Le site se compose essentiellement d'une plantation de Pin maritime. Des bosquets mixtes de Pin maritime et de plusieurs espèces de Chêne sont également présents. Le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux et les espèces étant relativement communs. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /	Très Faible à faible

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

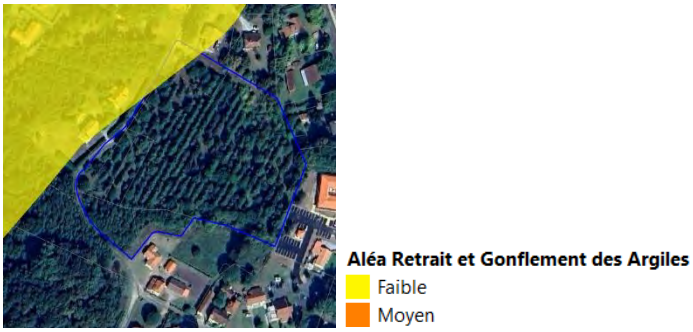




Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur de centre-bourg ouest se situe à proximité immédiate de l'ensemble des services de proximité. Des équipements et espaces publics se situent en mitoyenneté du terrain qui peut ainsi être connecté et contribuer lui-même à un confortement des vocations de mixité urbaine du centre-bourg. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : le site est localisé dans l'emprise du site inscrit « Etangs landais Sud » Enjeux paysagers : 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.	Moyen

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 : oui (aléa faible) Secteur situé en zone « risque feux de forêt » : oui (aléa faible) 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	Faible





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en évidence en intérêt écologique globalement faible sur le site. Néanmoins, les boisements contribuent à l'expression de la biodiversité inféodée aux milieux boisés.

Afin de réduire les incidences sur la faune locale (notamment l'avifaune) et mieux l'intégrer sur le plan paysager, l'OAP propose les modalités d'aménagement suivantes :

- Un relevé des arbres d'intérêt doit être réalisé afin de conserver les sujets comme des éléments de préverdissement du site. Les chênes lièges, chênes verts, chênes pédonculés… sont particulièrement visés pour être conservés. Il s'agit ici de faire de ces sujets des atouts à valoriser dans le cadre de l'aménagement du site.
- 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…). Des haies sont notamment attendues en lisière de l'opération et le long des voies internes.
- Il est fait référence au guide du CBNSA afin que le site soit paysagé d'espèces à vocation écologique et paysagère ;
- Des mesures en faveur de la faune nocturne sont également proposées, afin de maîtriser les nuisances lumineuses.
- L'OAP demande la mise en œuvre d'une transition urbaine au sein de l'opération d'aménagement afin de tenir compte du contexte plus naturel dans lequel s'inscrit le site sur la partie Sud.

La prise en compte du contexte forestier du secteur est également faite : l'accès à un ouvrage de défense incendie identifié comme « disponible » par le SDIS 40 est requis pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du site. Il s'agit ici de mieux contribuer à la défense des personnes et des biens en cas de feux de forêt, ou d'incendie depuis le site urbain.

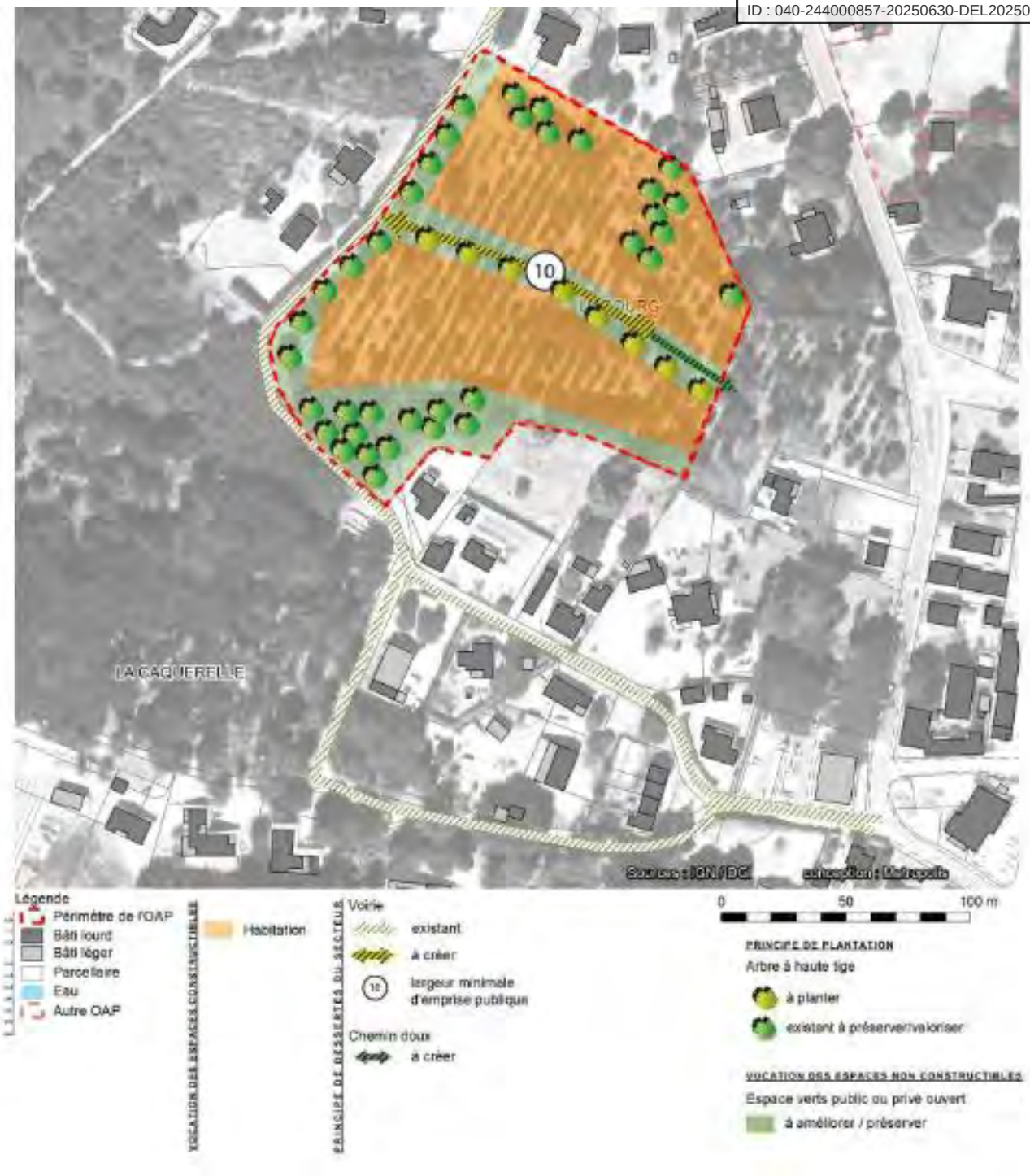
A l'instar des secteurs précédents, l'OAP informe également le pétitionnaire de la potentialité du site à l'aléa « remontée de nappes ».

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ».

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

- Repérage par un écologue des chênes lièges, chênes verts, chênes pédonculés… afin de conserver les individus remarquables ou portant un intérêt éco-paysager particulier
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux 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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

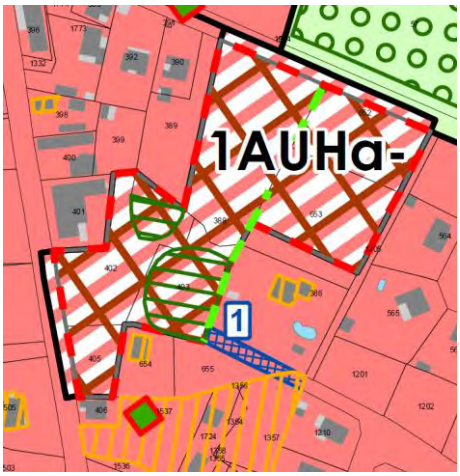
SAINT-JULIEN-EN-BORN : SECTEUR DE CENTRE BOURG NORD

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLUi

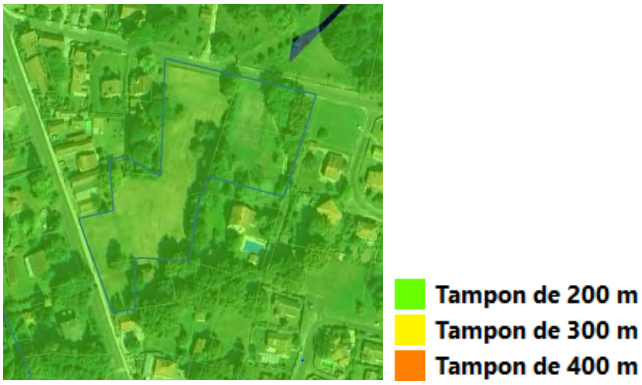
1AUHa-



Zonage à l'approbation du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : Collectif
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui



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 : hors emprise de tout réservoir de biodiversité ZH botanique : oui ZH pédologique : oui Description : Le site se compose essentiellement de friches herbacées, avec une friche herbacée à tendance prairiale et une friche mésohygrophile. Une haie multistrate est présente, propice à l'expression d'espèces généralistes ou plus spécialisées (oiseaux des milieux arborés, et des jardins notamment) Le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux et les espèces étant relativement communs. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : préserver la zone humide	Très Faible à modéré

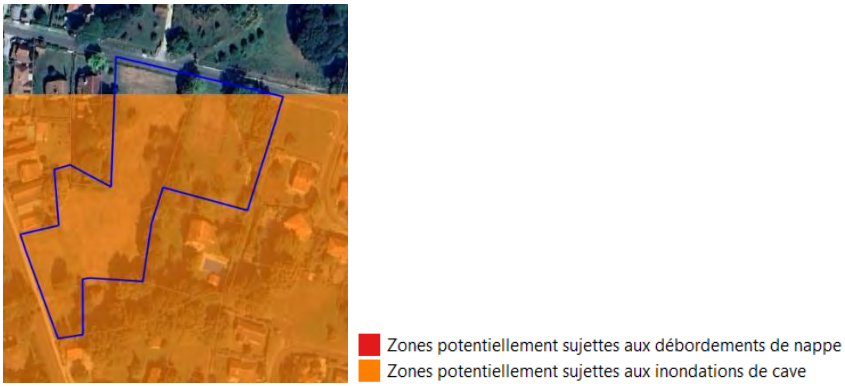
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Contexte paysager et urbain	Enjeu
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. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : le site est très partiellement concerné par l'emprise du site inscrit « Etangs landais sud » Enjeux paysagers : 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.  	Moyen

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 (inondation de cave) Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : Non Aléa retrait-gonflement des argiles : non Secteur situé en zone « risque feux de forêt » : non 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	Faible

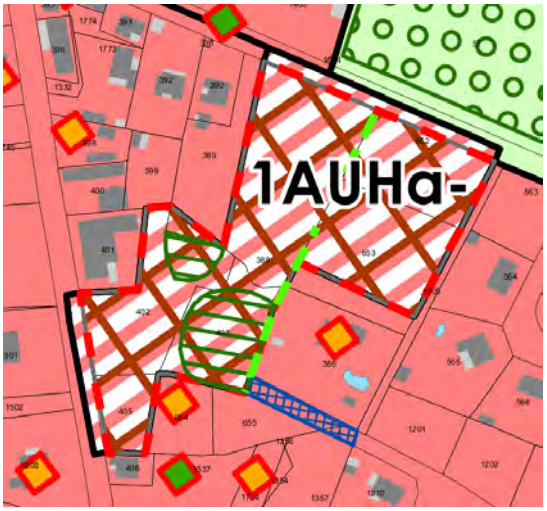
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en évidence en intérêt écologique globalement faible sur le site. Toutefois, il est à noter la présence de zones humides, qu'il convient de considérer dans l'aménagement. La haie multistrate est également intéressante car elle constitue un habitat pour la faune locale, notamment l'avifaune.
Afin d'éviter la destruction des zones humides, celles-ci bénéficient d'un classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. L'OAP précise également qu'un espace tampon de 5 m est attendu autour de celles-ci, devant présenter un caractère naturel (non aménagé).

La haie multistrate est également dotée d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme afin de conserver sa vocation dans l'expression de la faune locale, et notamment des espèces d'oiseaux (qu'ils soient communs ou non).



Outils L.151619 CU et L.151-23 CU

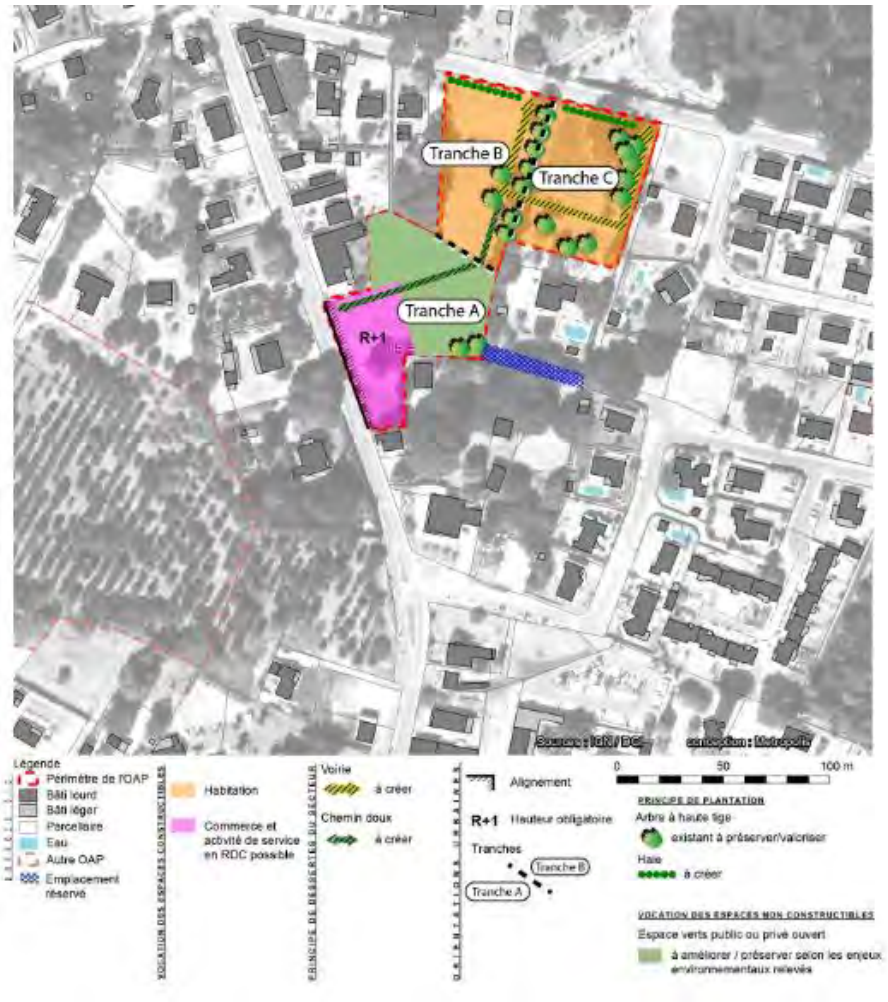
Afin de réduire les incidences sur la biodiversité et mieux l'intégrer sur le plan paysager, l'OAP propose les modalités d'aménagement suivantes :

- Un relevé des arbres d'intérêt doit être réalisé afin de conserver les sujets comme des éléments de préverdissement du site. Il s'agit ici de faire de ces sujets des atouts à valoriser dans le cadre de l'aménagement du site.
- 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…). Des haies sont notamment attendues en lisière de l'opération et le long des voies internes.
- Il est fait référence au guide du CBNSA afin que le site soit paysagé d'espèces à vocation écologique et paysagère.

La prise en compte du contexte forestier du secteur est également faite : l'accès à un ouvrage de défense incendie identifié comme « disponible » par le SDIS 40 est requis pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche du site. Il s'agit ici de mieux contribuer à la défense des personnes et des biens en cas de feux de forêt, ou d'incendie depuis le site urbain.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

A l'instar des secteurs précédents, l'OAP informe également le pétitionnaire de la potentialité du site à l'aléa « remontée de nappes ».



Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ».

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

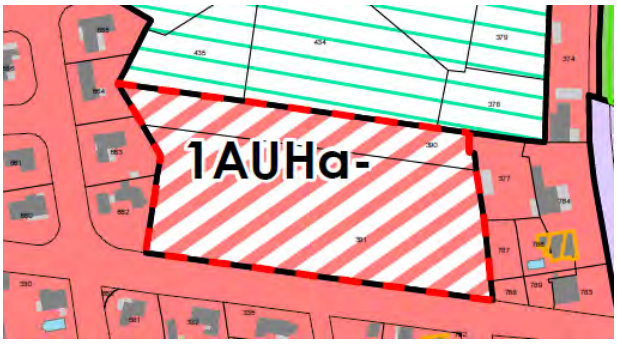
- Repérage par un écologue des arbres remarquables… afin de conserver les individus remarquables ou portant un intérêt éco-paysager particulier
- Balisage/mise en défens des zones humides préservés de l'aménagement (L.151-23 CU)
- Balisage/mise en défens de la haie multistrate préservée de l'aménagement (L.151-19 CU)
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux 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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

SAINT-JULIEN-EN-BORN : SECTEUR DE LA RUE DES CAMELIAS

Périmètre





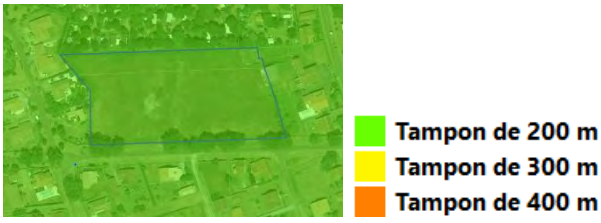
Zonage à l'approbation du PLUi

Zonage et vocation proposés pour le PLUi

1AUHa-

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : Collectif
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études THEMA Environnement sur l'emprise investiguée	Enjeu
☞ L'accès à la parcelle n'a pas été autorisé. Les investigations spécifiques aux zones humides n'ont pas pu être réalisées sur ce site. Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : hors emprise de tout réservoir de biodiversité ZH botanique : à vérifier ZH pédologique : à vérifier Description : Le site correspond à une ancienne parcelle agricole. Il comprend un milieu prairial, avec des zones de dépôt organique au niveau de la prairie. Le site comporte également des espaces de jardin entretenu et présentant des arbustes ornementaux. Le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux et les espèces étant relativement communs. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /  	Très Faible

Contexte paysager et urbain	Enjeu

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Localisation : 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. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : dans le périmètre du site inscrit « Etangs landais Sud » Enjeux paysagers : permettre l'évolution d'un site qui aujourd'hui, renvoie l'image d'un vaste pré qui sert de dépôt.	Faible
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 (débordements de nappe) Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : Non Aléa retrait-gonflement des argiles : oui (aléa faible) Secteur situé en zone « risque feux de forêt » : non 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	Faible





Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en évidence en intérêt écologique globalement faible sur le site.

Afin de favoriser l'intégration du site sur le plan paysager, l'OAP propose les modalités d'aménagement suivantes :

- La plantation d'arbres et d'arbustes le long de la rue des Camélias, en pleine terre, avec un minimum de 3 essences. Ces nouveaux sujets pourront ainsi compléter les individus déjà existants, que le schéma d'aménagement demande à préserver et valoriser.
- 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…). Il est fait référence au guide du CBNSA afin que le site soit paysagé d'espèces à vocation écologique et paysagère.
  Une haie est notamment attendue sur la lisière Nord, ce qui permettra d'apporter un espace de transition avec la zone UK contiguë, et contribuera ainsi à mieux maitriser les potentiels conflits d'usage.

La prise en compte du contexte forestier du secteur est également faite : l'accès à un ouvrage de défense incendie identifié comme « disponible » par le SDIS 40 est requis pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du site. Il s'agit ici de mieux contribuer à la défense des personnes et des biens en cas d'incendie.

A l'instar des secteurs précédents, l'OAP informe également le pétitionnaire de la potentialité du site à l'aléa « remontée de nappes ».

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ».

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

- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux 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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

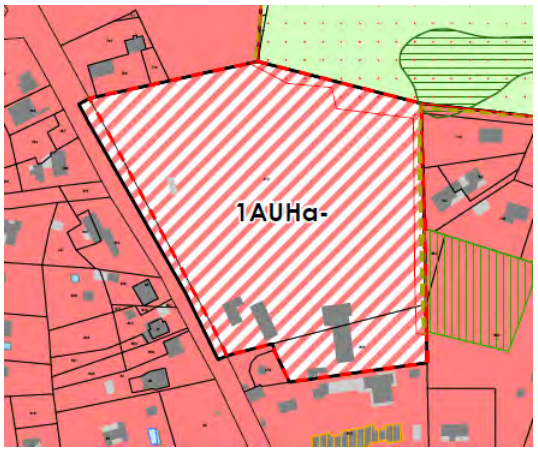
TALLER : SECTEUR DE CENTRE-BOURG

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLUi

1AUHa-



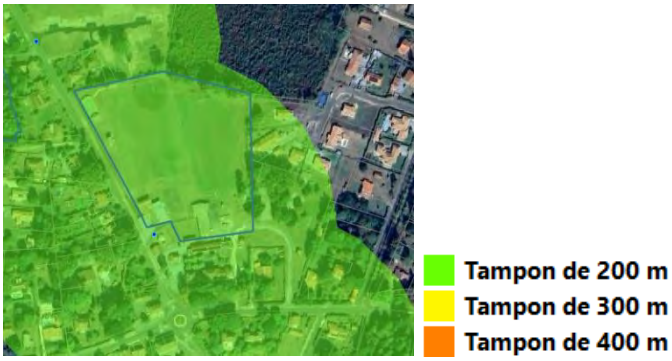
Zonage à l'approbation du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non

Type d'assainissement : collectif : **l'OAP conditionne l'ouverture à l'urbanisation du site au raccordement à un équipement de traitement des ERU de nature collective.**

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui



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 : hors éléments identifié comme réservoir de biodiversité ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : Le site correspond à 2 terrains de football. Il est composé de pelouses très entretenues, avec des espèces très communes. Le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux et les espèces étant relativement communs. Les bâtis offrent toutefois des possibilités de nidification pour l'avifaune anthropophile. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /	Très Faible

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur de centre-bourg de Taller accueille actuellement les principaux équipements sportifs de la commune. Il s'agit de foncier public. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : aucun élément à considérer Enjeux paysagers : permettre l'évolution du site afin de conforter l'identité du centre-bourg, et de maîtrise des modalités d'ouverture à l'urbanisation	Faible

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) : non Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : non Secteur situé en zone « risque feux de forêt » : oui (aléa faible) 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	Faible

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

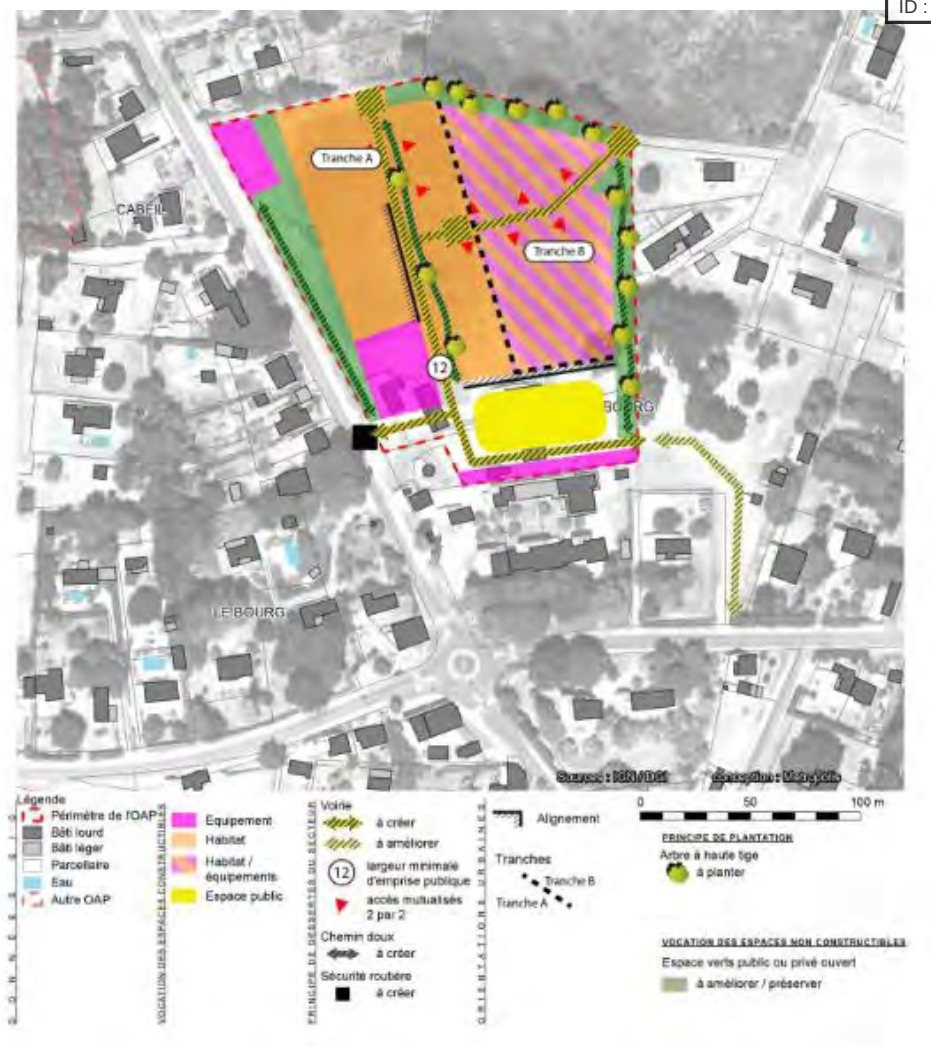
Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en évidence en intérêt écologique faible sur le site, celui-ci étant occupé par des terrains de football.

Afin de favoriser l'intégration du site sur le plan paysager, l'OAP propose les modalités d'aménagement suivantes :

- 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…). Il est fait référence au guide du CBNSA afin que le site soit paysagé d'espèces à vocation écologique et paysagère.
- Une haie est notamment attendue en lisière de l'opération, ainsi que des arbres de haute tige (comme l'indique le schéma d'aménagement), ce qui permettra d'apporter un espace de transition plus qualitatif avec les zones UB et N contiguës.

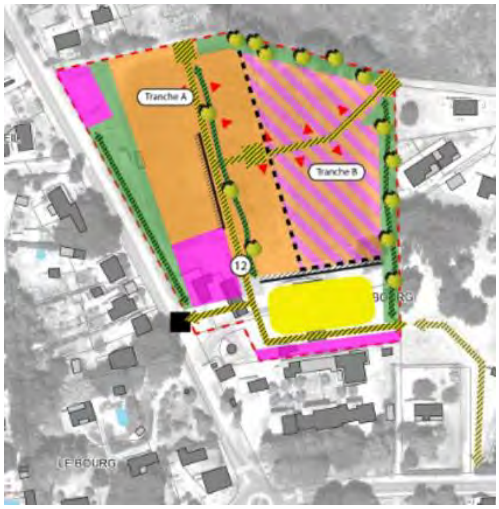
La prise en compte du contexte forestier du secteur est également faite : l'accès à un ouvrage de défense incendie identifié comme « disponible » par le SDIS 40 est requis pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du site. Il s'agit ici de mieux contribuer à la défense des personnes et des biens en cas d'incendie.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ». Notons que l'ouverture du site étant conditionné au raccordement au réseau d'assainissement collectif, la mise en œuvre de ce site est incertaine.

Pour l'approbation du PLUi, la condition du raccordement au réseau d'assainissement collectif est remplacée par l'inscription d'un assainissement collectif regroupé. De plus, l'organisation des vocations sur le site évolue et accorde une place plus importante à l'équipement.



devient



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

- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux proches par des substances solides et/ou liquides :

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

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.

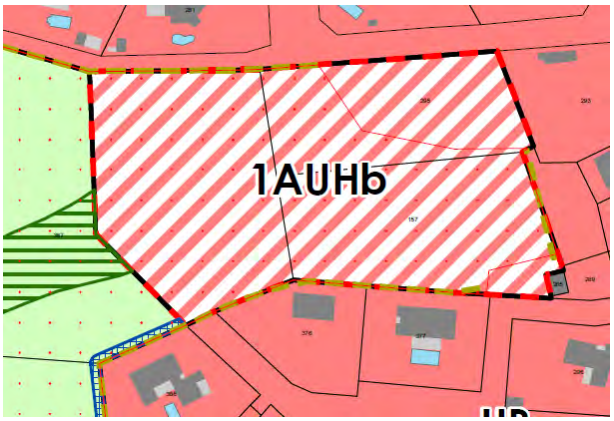
- Eviter les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune.
- En cas de destruction des bâtiments existants, adapter la période de travaux afin de ne pas générer de perturbations durant la période de nidification de l'avifaune anthropophile.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

TALLER : SECTEUR DE CABEIL

Périmètre





Zonage approuvé du PLUi

Zonage et vocation proposés pour le PLUi

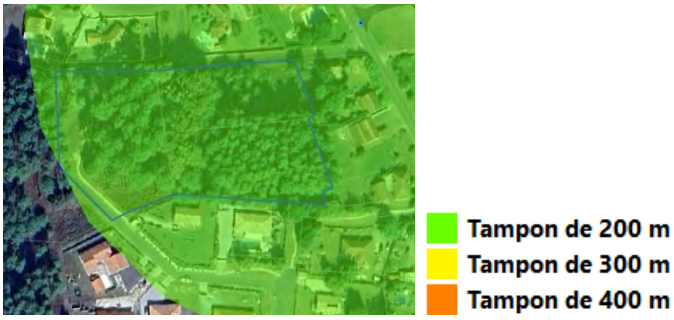
1AUHb

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non

Type d'assainissement : non collectif : le traitement des eaux résiduaires urbaines sera associé à des dispositifs de traitement autonomes.

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui



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 en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trames des « boisements de conifères et milieux associés » ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : Le site correspond à une pinède entretenue, caractérisée par l'omniprésence du Pin maritime arboré, avec une sous-strate pauvre. On relève la présence de Robinier faux-acacia. Le boisement constitue un habitat favorable à l'expression de l'avifaune locale, généraliste ou plus spécialisée. Le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux et les espèces étant relativement communs. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /	Très Faible

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur de centre-bourg de Taller accueille actuellement les principaux équipements sportifs de la commune. Il s'agit de foncier public. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : aucun élément n'est à considérer Enjeux paysagers : permettre l'évolution du site afin de conforter l'identité du centre-bourg, et de maîtrise des modalités d'ouverture à l'urbanisation	Faible

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) : non Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : non 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	Faible

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en évidence en intérêt écologique faible sur le site. La pinède accueille néanmoins des espèces d'oiseaux généralistes ou inféodée aux conifères.

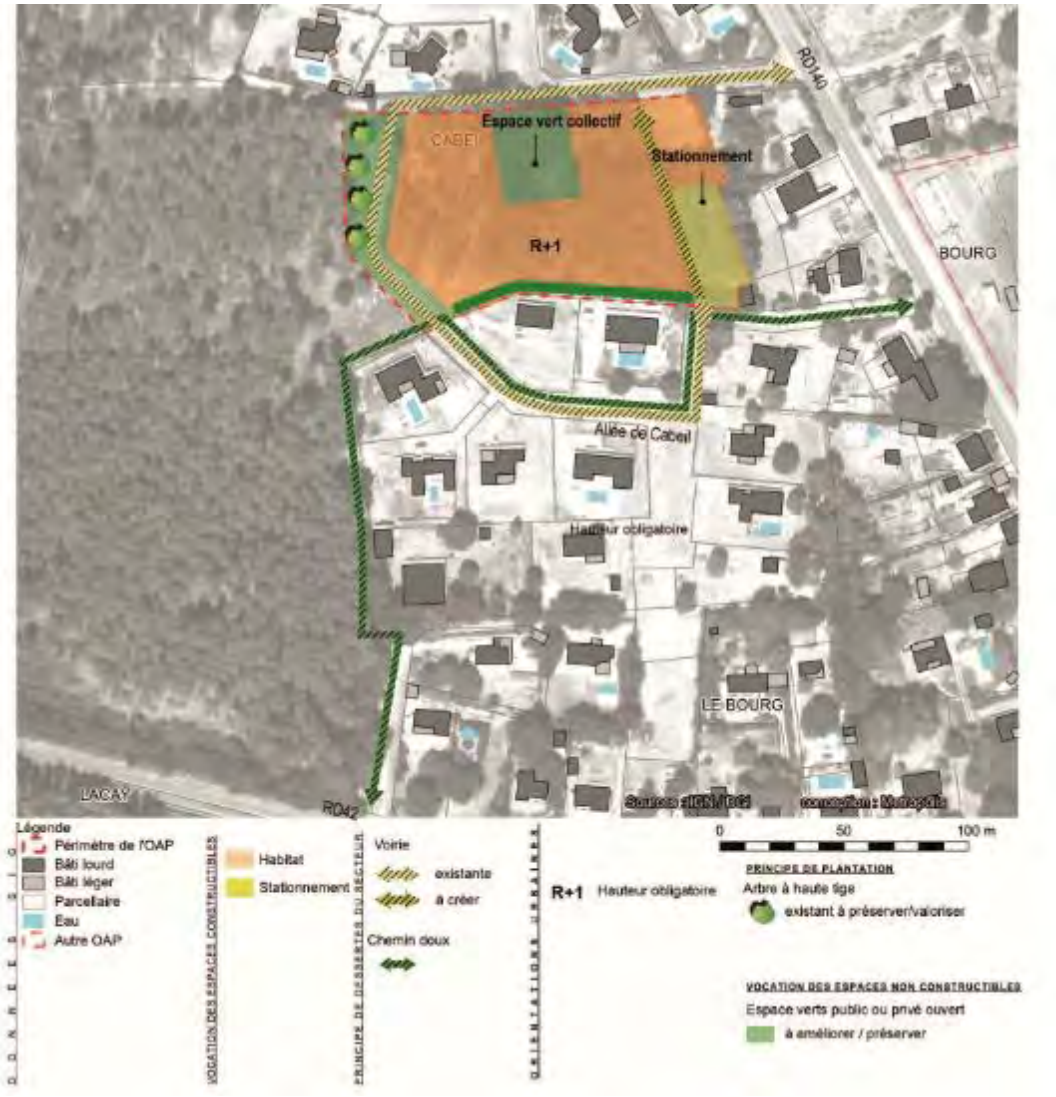
Afin de favoriser l'intégration du site sur le plan paysager, l'OAP propose les modalités d'aménagement suivantes :

- 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…). Il est fait référence au guide du CBNSA afin que le site soit paysagé d'espèces à vocation écologique et paysagère.
- Une haie est notamment attendue en lisière de l'opération, ainsi que des arbres de haute tige (comme l'indique le schéma d'aménagement), ce qui permettra de concevoir un espace urbain plus qualitatif, d'autant plus qu'un espace collectif est demandé.

Ce parti d'aménager est également de nature à réduire les incidences sur la biodiversité locale. En effet, en ménageant un espace de transition avec la zone forestière N à l'Ouest, les pressions d'origine anthropiques seront davantage maîtrisées (ex : dérangement de la faune).
La prise en compte du contexte forestier du secteur est également faite : l'accès à un ouvrage de défense incendie identifié comme « disponible » par le SDIS 40 est requis pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du site. Il s'agit ici

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

de mieux contribuer à la défense des personnes et des biens en cas d'incendie.



Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ».

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

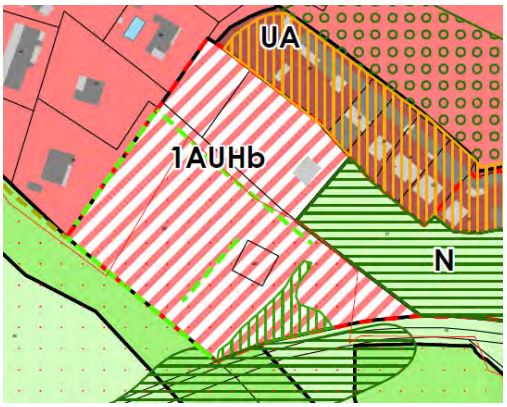
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, 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 : Robinier faux-acacia, Mimosa argenté et Erigéron du Canada.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

UZA : SECTEUR DU BOURG

Périmètre





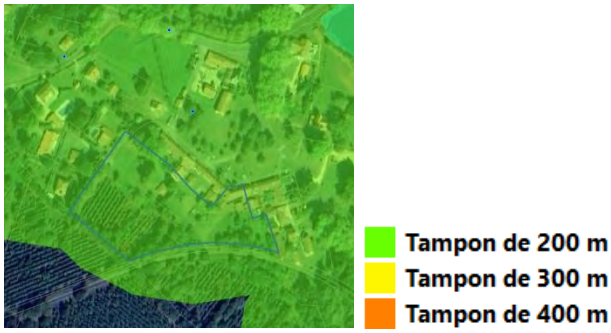
Zonage à l'approbation du PLUi

Zonage et vocation proposés pour le PLUi

1AUHb, UA et N

Volet « Eau »

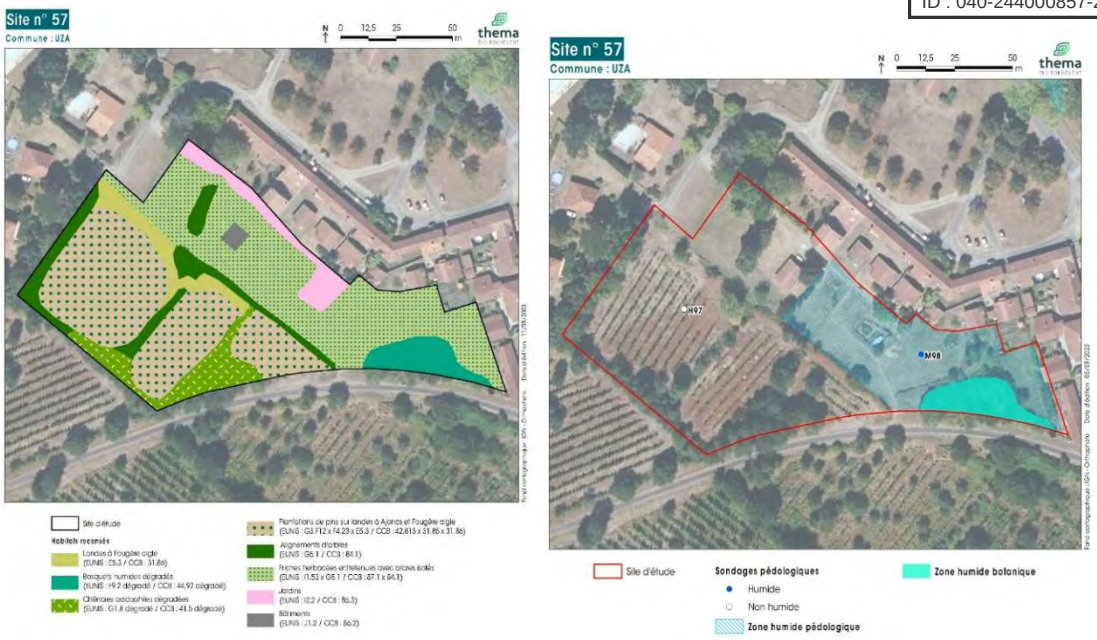
Proximité d'un cours d'eau : oui, sur la frange Ouest du site
Type d'assainissement : Collectif
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui




Cours d'eau

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 : non (l'emprise du site est identifiée en tant qu'élément fragmentant). En revanche, le cours d'eau localisé le long du site à l'Ouest est associé à un réservoir des milieux aquatiques. Les espaces boisés à l'Est ont pour corollaire un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés ». ZH botanique : oui (bosquet humide dégradé) ZH pédologique : oui Description : Le site se compose d'une mosaïque d'habitats plus ou moins anthropisés. A noter la présence d'un bosquet humide dégradé, caractérisé par du Saule blanc et du Saule cendré. Relevons également la présence d'un réseau d'alignements d'arbres et de bosquets favorables aux espèces généralistes des milieux arborés et des jardins, ainsi qu'une chênaie acidiphile d'intérêt. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : conserver la chênaie, les alignements d'arbres et le bosquet humide	Très Faible à modéré

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Contexte paysager et urbain	Enjeu
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. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Le site est situé au sein de plusieurs périmètres de protection au titre des monuments historiques. Ils concernent : le Château et son parc, l'Église Saint Louis, l'ancien atelier d'usinage des anciennes forges et le Monument aux morts. Enjeux paysagers : il s'agit de traduire un projet d'étoffement de cette partie du bourg, tout en s'inscrivant dans une logique de continuité urbaine, et sans remettre en cause la qualité environnementale du site.	Moyen

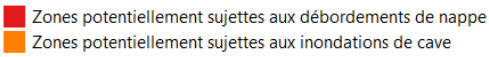


Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors AZI Risque littoral : Hors emprise du recul du trait de côte et hors emprise de l'aléa submersion marine Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : oui (inondation de cave) Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : Non Aléa retrait-gonflement 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	Faible

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non





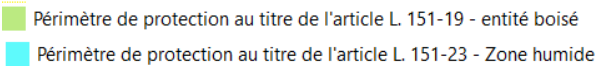
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en évidence l'intérêt écologique porté la chênaie, les alignements d'arbres et la zone humide.

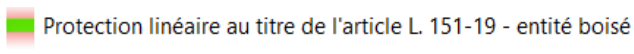
La zone humide devient inconstructible et fait l'objet d'un classement en zone N. Elle bénéficie également d'une identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le PLUi permet ainsi d'éviter la suppression de la zone humide, du fait de l'urbanisation du site.

Par ailleurs, la chênaie et les alignements d'arbres sont associés à une identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit ici de contribuer au maintien durable de motifs naturels jouant un rôle à la fois sur le plan écologique (accueil de la faune locale, notamment l'avifaune) et sur le plan paysager. Le PLUi réduit ainsi les incidences paysagères en proposant un parti d'aménager qui s'appuie sur le contexte éco-paysager *in situ* et ainsi concevoir une nouvelle zone urbanisée plus intégrée.









Le site longe un cours d'eau, ce dernier étant localisé sur sa frange Ouest. Il s'agit d'un cours d'eau intermittent selon l'IGN. Afin de réduire les pressions d'origine anthropique sur le milieu, et les groupes d'espèces potentiellement inféodées (amphibiens notamment), l'OAP impose un recul de constructibilité depuis les berges de celui-ci, sur une profondeur minimale de 30 m. L'aménagement du site se doit donc de respecter la composition d'ensemble proposée par l'OAP. La préservation des éléments linéaires boisés le long de la zone 1AUHb œuvre également à cet objectif (maîtrise des effets négatifs des ruissellements sur les milieux récepteurs).

Conjointement, avec le souci de ne pas remettre en cause la qualité d'ensemble du secteur, mais aussi d'assurer une

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

meilleure inscription du site dans ce paysage rural, l'OAP édicte les orientations suivantes en qualité de mesures de réduction :

- une organisation harmonieuse des constructions devra être recherchée en lien avec les constructions ouvrières anciennes situées à proximité.
- 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 espèces mobilisées pour la végétalisation du site ne doivent pas présenter 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 prise en compte du contexte forestier du secteur est également faite : l'accès à un ouvrage de défense incendie identifié comme « disponible » par le SDIS 40 est requis pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du site. Il s'agit ici de mieux contribuer à la défense des personnes et des biens en cas d'incendie.

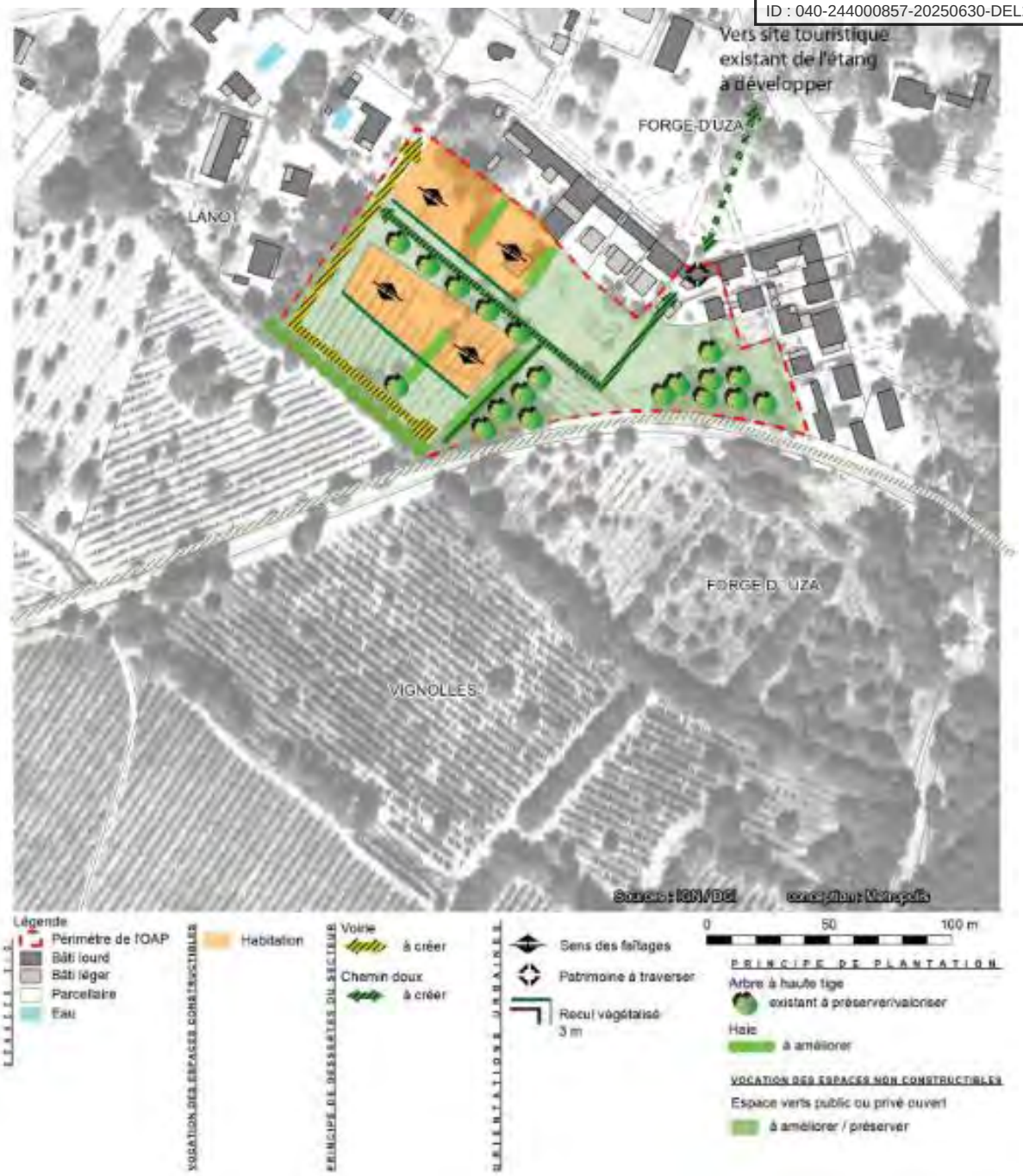
Le site évoluant dans une zone potentiellement sujette aux remontées de nappes souterraines, l'OAP rappelle ce point. Les mesures réductrices proposées dans le règlement écrit vont donc s'appliquer.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ».

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

- Protection/mise en défens de la zone humide, de la chênaie et des linéaires arborés conservés
- Information du personnel de chantier sur la sensibilité écologique des habitats naturels proches (notamment la zone humide et le cours d'eau), avec diffusion d'une cartographie permettant de localiser la zone humide ;
- 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 ;

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

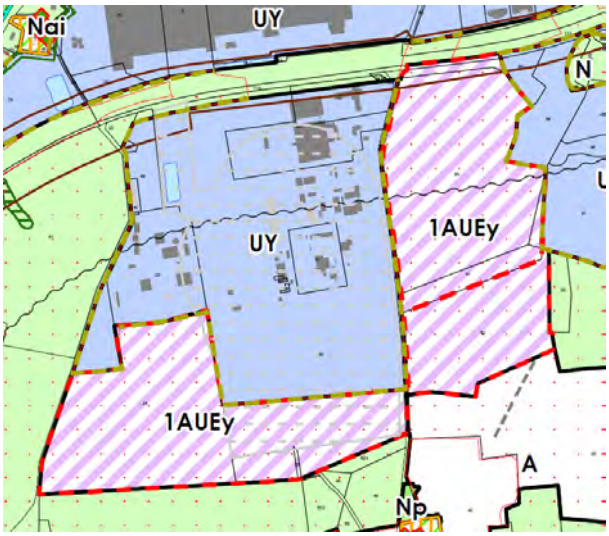


Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

CASTETS : SECTEUR CAP DE BOSC 1

Périmètre





Zonage à l'approbation du PLUi

Zonage et vocation proposés pour le PLUi

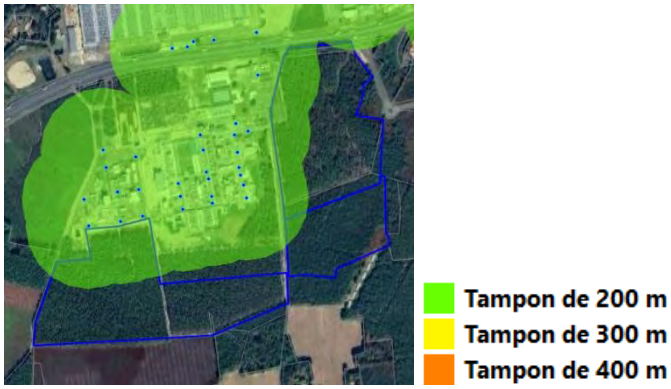
1AUEy

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non

Type d'assainissement : /

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, mais à renforcer



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 : Les sites intersectent un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés ». ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : Le site le plus à l'ouest est caractérisé par un boisement de Pin maritime, avec un sous-bois entretenu régulièrement. Le boisement accueille des espèces d'oiseaux généralistes et plus spécialisés, des insectes (lépidoptères), ainsi que des mammifères (traces de chevreuil). On note également une zone de remblais et une bande de sable nue. Les enjeux sur ce secteur sont évalués comme très faible à faible par THEMA Environnement. Le secteur central et le secteur le plus à l'Est présente des habitats de type pinède. Les pinèdes matures accueillent plusieurs espèces d'oiseaux généralistes des milieux boisés ou inféodés aux boisements de conifères. Des lépidoptères, des odonates et des orthoptères ont également été observés. Le Lézard à deux raies fréquente les lisières des pinèdes. Des EEE ont été recensées : le Robinier faux-acacia et le Paspale dilaté. Le bureau d'études THEMA Environnement évalue l'enjeu biodiversité sur ces deux	Très Faible à faible

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

secteurs comme étant très faible à faible.

Globalement, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux et les espèces étant communs.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /









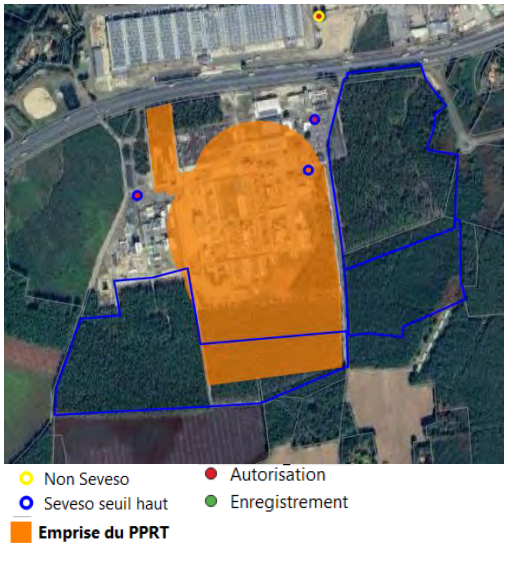
Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Cap de Bosq -1- » se situe en continuité du site industriel de la DRT (Dérivés Résiniques et Terpéniques), au sud de l'agglomération de Castets et de l'axe autoroutier qui contourne la ville. Il se trouve au sein d'une vaste zone à vocation d'activités en développement, pour lesquels les réseaux, notamment routiers ont été créés. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : aucun élément à considérer Enjeux paysagers : 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.	Faible

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) : non 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	Fort

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Proximité ICPE : oui, le site évoluant dans un contexte urbain de type industriel avec ICPE de nature SEVESO Seuil Haut. Le site est également concerné en partie par l'emprise du PPRT de DRT.
Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre du fait de la proximité de l'A63.
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 : oui (gaz naturel)

ICPE	TMD
	

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ *La superficie globale du site couvert par l'OAP est d'environ 338 500 m². L'OAP conditionne l'ouverture à l'urbanisation à une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 120 000 m². Au regard des dispositions applicables à ce jour au titre du Code de l'Environnement, des études réglementaires devront donc être produites à cet effet (étude d'impact, dossier Loi sur l'Eau notamment). Les ICPE sont également soumises au Code de l'Environnement et peuvent être soumises à étude d'impact en fonction de leurs caractéristiques.*

La mise en œuvre du PLUi va potentiellement induire la suppression des pinèdes, et de facto, supprimer des habitats permettant l'expression de la biodiversité locale (avifaune, insectes, reptiles, mammifères notamment). Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent toutefois en évidence que les deux secteurs voués à muter se caractérisent par des enjeux écologiques « faibles » à « très faibles ». Les investigations concernant les zones humides ne témoignent pas de la présence de celles-ci sur le site.

Afin de maîtriser les incidences sur la biodiversité locale et de proposer (autant que possible) un aménagement du cadre « urbain industriel » plus qualitatif, le PLUi émet les mesures réductrices suivantes :

- 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 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.
- 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 attendue quant au choix des espèces (référence au guide du CBNSA).
- La prise en compte des enjeux liés à la faune nocturne : éclairages nocturnes orientés vers le bas, dispositifs de couleur jaune ambrée ou de lampes à sodium, éclairages non permanents… Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. De plus, 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 prendre en compte l'avifaune inféodée aux milieux boisés situés à proximité, l'OAP demande l'interdiction des surfaces réfléchissantes, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées. Il s'agit ici de réduire les risques de collision.

En termes de risque industriel, le PLUi propose ici un site situé à distance des zones à vocation plus résidentielle, de

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

l'autre côté de l'autoroute, évitant ainsi de soumettre la population locale à de nouveaux risques majeurs. De plus, le site DRT bénéficie d'un PPRT qui encadre les perspectives d'évolution du site. C'est une servitude d'utilité publique, qui s'applique dans un régime de conformité. Par ailleurs, le statut SEVESO Seuil Haut implique le respect d'exigences aux établissements afin de prévenir et de mieux gérer les accidents majeurs liés aux produits chimiques dangereux. Des contrôles sont ainsi régulièrement réalisés (le dernier datant du 18 août 2023, selon la base de données Géorisques).

Les terrains voués à muter 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…). La mise en œuvre du PLUi peut ici conduire à l'augmentation du risque « incendie », en conséquence notamment d'une explosion accidentelle sur le site. Naturellement, les conditions d'activités futures du site et le respect de la législation en vigueur, seront de nature à maîtriser les effets négatifs potentiels. Dans la limite de l'exercice (le PLUi est un document de planification et illustre sur ce site une intention d'urbaniser), les mesures de réduction proposées par l'OAP sont les suivantes :

- 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.
- 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.
- 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.
- Le site doit présenter une organisation interne de la voirie qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux.
- L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.
- 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.

De plus, le nouveau site industriel sera consommateur d'énergie. Afin de maîtriser les besoins futurs du site, il est attendu le recours aux énergies renouvelables (ex : dispositifs photovoltaïques sur toitures, parking avec ombrières photovoltaïques…).

L'aménagement du site sera également potentiellement à l'origine de nuisances sonores. Les nuisances sonores associés à l'activité propre du site, sont difficiles à évaluer à ce stade. Pour autant, le PLUi émet des mesures de réduction afin de réduire les nuisances liées aux déplacements (y compris de la population active), mais aussi d'accompagner le partage de l'espace par les différents usagers :

- Le site doit présenter une organisation interne de la voirie qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.
- Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.
- 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).

L'aménagement du site aura également pour corollaire une imperméabilisation des sols marquée, et des eaux pluviales qui devront être gérées. Outre l'application du règlement écrit (limitation du CES à 50%) et la place accordée au végétal pour limiter les effets de l'imperméabilisation dans l'OAP, cette dernière propose les mesures réductrices suivantes :

- L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères notamment.
- 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.

Ces 3 dernières mesures visent à faire des aménagements de gestion des eaux pluviales des espaces plus favorables à la biodiversité locale, notamment celles inféodées aux milieux aquatiques (ex : amphibiens, odonates).

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Avec toutes les limites liées à l'exercice, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles » à « moyennes ». Il convient de rappeler que les ouvrages de défense incendie liés au site DRT de Castets sont identifiés comme « non conformes » suite aux bilans réalisés en 2023 par le SDIS 40. Il conviendra de s'assurer impérativement de la réhabilitation des ouvrages de défense incendie existants.

Pour l'approbation du PLUi, l'OAP est complétée par des mesures permettant de conforter la prise en compte du risque lié aux incendies. Il est notamment indiqué que l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage (non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement).

De plus, la bande paysagère le long de la route de Herm passe à 10 mètres de profondeur (contre 20 m à l'arrêt du PLUi). L'intégration visuelle du site pourrait *potentiellement* être moins marquée depuis l'espace public.

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

- 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 ;
- 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.
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Robinier faux-acacia, Paspale dilaté

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

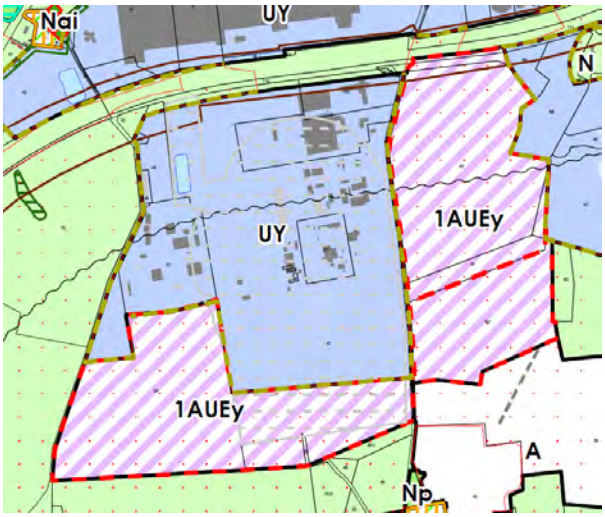


Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

CASTETS : SECTEUR CAP DE BOSC 2

Périmètre





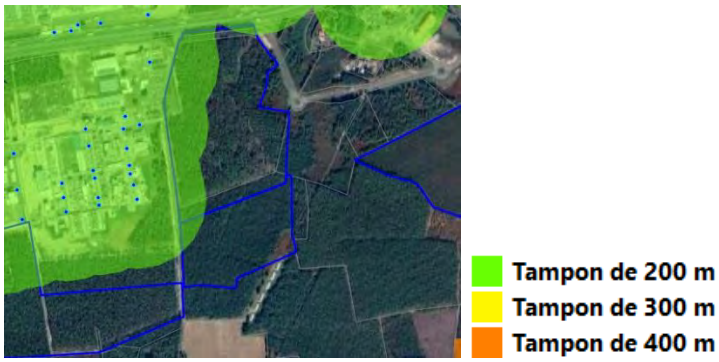
Zonage à l'approbation du PLUi

Zonage et vocation proposés pour le PLUi

1AUEy

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : /
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, mais à renforcer



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 : Les sites intersectent un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés ». ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : Le site est occupé par une plantation de Pin maritime bénéficiant d'un entretien raisonné sur l'Ouest, et d'une ancienne plantation de Pin maritime en libre évolution sur l'Est. Ces habitats constituent des habitats permettant l'expression d'une faune locale, notamment d'oiseaux ou d'insectes. On observe également un chemin sableux où ont été observées des EEE. Le bureau d'études THEMA Environnement évalue l'enjeu biodiversité sur ce secteur comme étant très faible à faible. Globalement, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux et les espèces étant communes à très communes. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /	Très Faible à faible

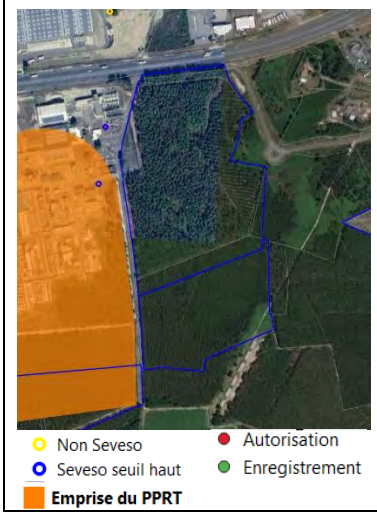
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Cap de Bosq -2- » 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. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Aucun élément à considérer Enjeux paysagers : 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.	Faible

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) : non 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 : oui, le site évoluant dans un contexte urbain de type industriel avec ICPE de nature SEVESO Seuil Haut (DRT). Le site n'est pas concerné par l'emprise du PPRT de DRT, mais le jouxte. Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre du fait de la proximité de l'A63. 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	Fort

ICPE	TMD
	

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

☞ *La superficie globale du site couvert par l'OAP est d'environ 69000 m². L'OAP conditionne l'ouverture à l'urbanisation à une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 45 000 m². Au regard des dispositions applicables à ce jour au titre du Code de l'Environnement, des études réglementaires devront donc être produites à cet effet. Les ICPE sont également soumises au Code de l'Environnement et peuvent être soumises à étude d'impact en fonction de leurs caractéristiques.*

La mise en œuvre du PLUi va potentiellement induire la suppression des pinèdes, et de facto, supprimer des habitats permettant l'expression de la biodiversité locale (avifaune et insectes notamment). Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent toutefois en évidence que le site se caractérise par des enjeux écologiques « faibles » à « très faibles ». Les investigations concernant les zones humides ne témoignent pas de la présence de celles-ci sur l'emprise investiguée.

Afin de maîtriser les incidences sur la biodiversité locale et de proposer (autant que possible) un aménagement du cadre « urbain industriel » plus qualitatif, le PLUi émet les mesures réductrices suivantes :

- 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 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.
- 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 attendue quant au choix des espèces (référence au guide du CBNSA).
- La prise en compte des enjeux liés à la faune nocturne : éclairages nocturnes orientés vers le bas, dispositifs de couleur jaune ambrée ou de lampes à sodium, éclairages non permanents… Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. De plus, 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 prendre en compte l'avifaune inféodée aux milieux boisés situés à proximité, l'OAP demande l'interdiction des surfaces réfléchissantes, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées. Il s'agit ici de réduire les risques de collision.

La vocation principale du secteur « Cap de Bosc 2 » est de recevoir des activités artisanales, industrielles, ou d'entrepôts. En termes de risque industriel, le PLUi propose ici un site situé à distance des zones à vocation plus résidentielle, de l'autre côté de l'autoroute, évitant ainsi de soumettre la population locale à de nouveaux risques majeurs.

En revanche, le site « Cap de Bosc 2 » se juxtapose avec le site industriel existant DRT (et potentiellement à venir sur « Cap de Bocs 1 »). Ce dernier bénéficie d'un PPRT qui encadre les perspectives d'évolution du site. C'est une servitude d'utilité publique, qui s'applique dans un régime de conformité. Par ailleurs, le statut SEVESO Seuil Haut implique le respect d'exigences aux établissements afin de prévenir et de mieux gérer les accidents majeurs liés aux produits chimiques dangereux. Des contrôles sont ainsi régulièrement réalisés (le dernier datant du 18 août 2023, selon la base de données Géorisques).

La mise en œuvre du PLUi va ici conduire à l'augmentation du niveau d'aléa de type « incendie », en conséquence notamment d'une explosion sur le site. Naturellement, les conditions d'activités futures du site et le respect de la législation en vigueur, seront de nature à maîtriser les effets négatifs potentiels. Dans la limite de l'exercice (le PLUi est un document de planification et illustre sur ce site une intention d'urbaniser), les mesures de réduction proposées par l'OAP sont les suivantes :

- 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.
- 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.
- 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.
- Le site doit présenter une organisation interne de la voirie qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux.
- L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.
- 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.

De plus, le nouveau site, qu'il soit industriel, d'entrepôt ou destiné à l'artisanat, sera consommateur d'énergie. Afin de

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

maîtriser les besoins futurs du site, il est attendu le recours aux énergies renouvelables (ex : dispositifs photovoltaïques sur toitures, parking avec ombrières photovoltaïques…).

L'aménagement du site sera également potentiellement à l'origine de nuisances sonores. Les nuisances sonores associés à l'activité propre du site, sont difficiles à évaluer à ce stade. Pour autant, le PLUi émet des mesures de réduction afin de réduire les nuisances liées aux déplacements (y compris de la population active) et au transport de marchandises par exemple, mais aussi d'accompagner le partage de l'espace par les différents usagers :

- Le site doit présenter une organisation interne de la voirie qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.
- Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.
- 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).

L'aménagement du site aura également pour corollaire une imperméabilisation des sols marquée, et des eaux pluviales qui devront être gérées. Outre l'application du règlement écrit (limitation du CES à 50%) et la place accordée au végétal pour limiter les effets de l'imperméabilisation dans l'OAP, cette dernière propose les mesures réductrices suivantes :

- L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères notamment.
- 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.

Ces 3 dernières mesures visent à faire des aménagements de gestion des eaux pluviales des espaces plus favorables à la biodiversité locale, notamment celles inféodées aux milieux aquatiques (ex : amphibiens, odonates).

Avec toutes les limites liées à l'exercice, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles » à « moyennes ».



Pour l'approbation du PLUi, l'OAP est complétée par des mesures permettant de conforter la prise en compte du risque lié aux incendies. Il est notamment indiqué que l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage (non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement).

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

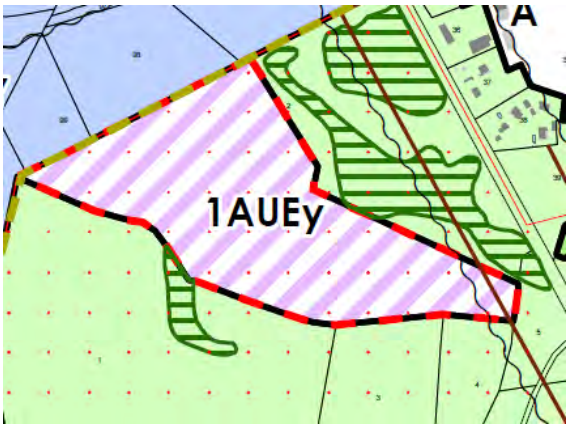
- Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels proches par des substances 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.
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Raisin d'Amérique, Paspale dilaté

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

CASTETS : SECTEUR GAZALIEU

Périmètre





Zonage à l'approbation du PLUi

Zonage et vocation proposés pour le PLUi

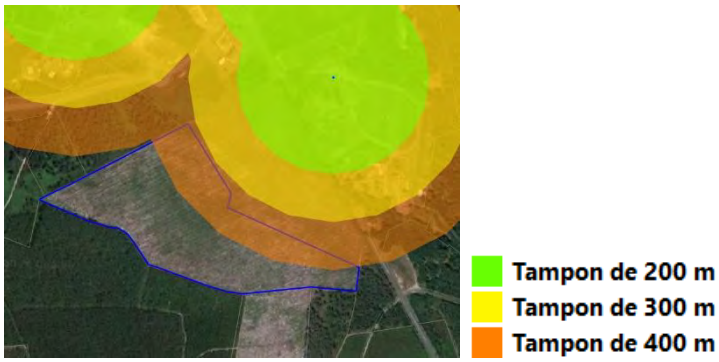
1AUEy

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non

Type d'assainissement : /

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : non



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études ETEN Environnement sur l'emprise investiguée	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : Les sites intersectent un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés ». ZH botanique : non ZH pédologique : non Les investigations de terrain ont permis de confirmer l'absence de zones humides sur la parcelle du projet, au titre de la flore et de la pédologie. En effet, d'un point de vue de la Flore, les boisements présents sont une jeune pinède sur lande sèche colonisée par endroit pas de la Lande à Ajoncs et quelques patchs de Fougères aigles. Le milieu est donc sec à mésophile. D'un point de la vue de la pédologie, les sols de classe GEPPA Ia, avec les premières traces d'oxydations apparaissant à – 1,50 m. Ces sols ne sont pas caractéristiques de Zones humides. Description : La parcelle investiguée par ETEN Environnement est occupée par une plantation de Pins maritimes, en futaie régulière. Le sous-bois est occupé par une lande sèche dégradée et dominée par la Callune. Un alignement d'arbres composés de Chênes pédonculés, de Robinier faux-acacia et de Pins maritimes âgés est présent au Nord-est du site, en bordure avec la voirie. On note également un fossé le long du site prospecté. Sur les 20 espèces de flore identifiée, aucune n'est protégée. Au sein de l'aire d'étude, aucune espèce d'amphibien n'a été mise en évidence malgré la présence de fossé en bord de route. Concernant les Squamates, aucune espèce n'a été contactée. Aucune entomofaune	faible

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

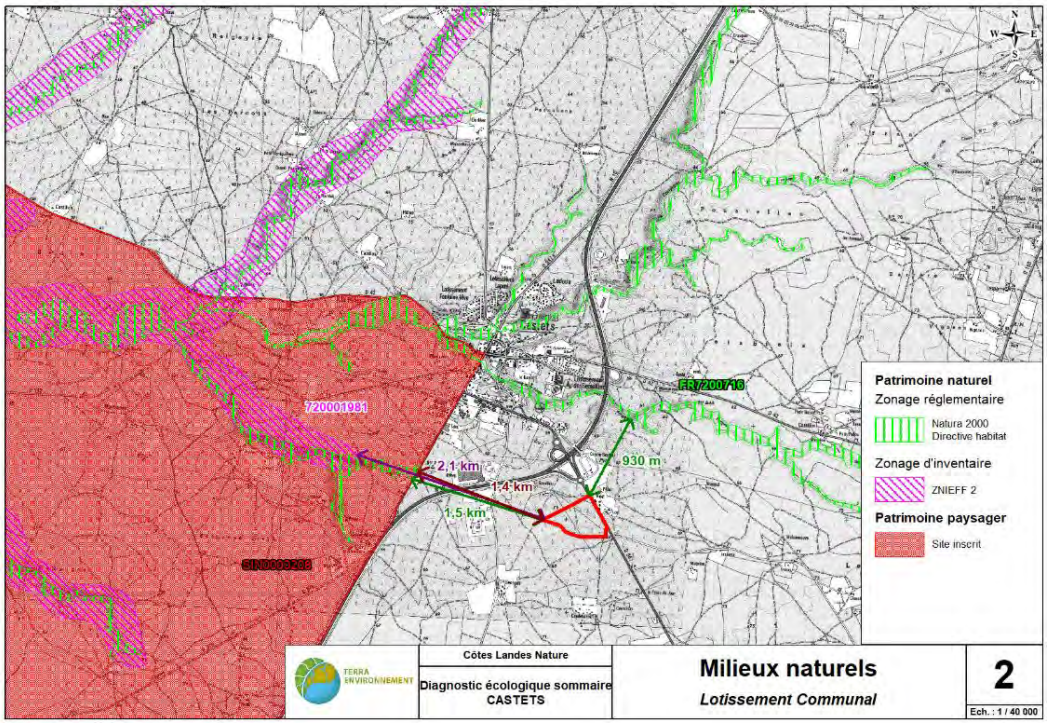
protégée et / ou patrimoniale n'a été contactée.

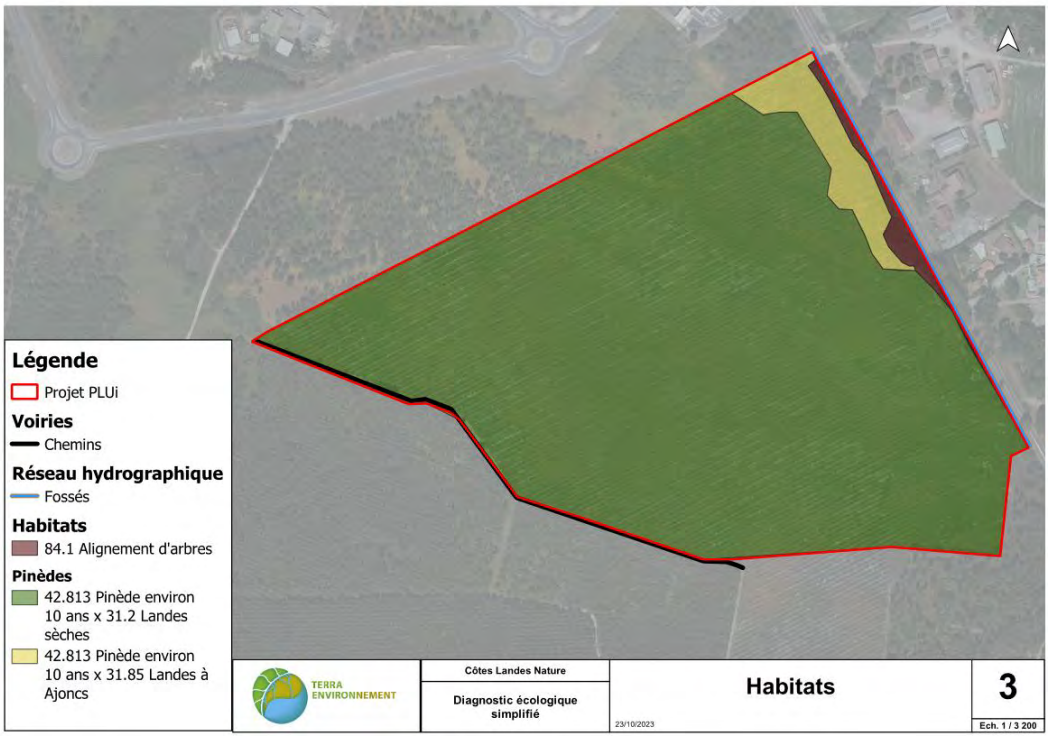
Concernant l'avifaune, 14 espèces ont été recensées. Une espèce contactée est considérée comme patrimoniale : la Fauvette pitchou. Son habitat est présent dans le secteur d'étude, mais **hors emprise du projet**. Toutefois, lorsqu'il est présent sans qu'il n'y ait de pinède au-dessus, l'espèce n'a pas été contactée. Dès lors que ce milieu se développe sous des pinèdes âgées, le milieu est considéré comme trop fermé par la Fauvette.

Concernant la mammalofaune présente sur le site, des traces de pas de Sangliers ont été rencontrées. Des individus de Chevreuils ont été observés.

Concernant les chiroptères, une recherche de gîte a été effectué. Celle-ci s'est avéré négative. Le boisement est défavorable pour les chauves-souris.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /



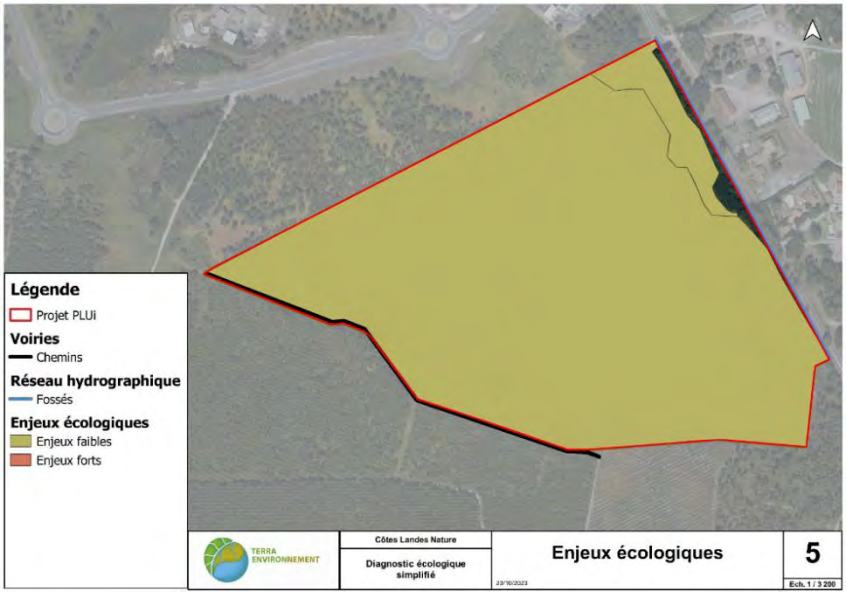


Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Contexte paysager et urbain	Enjeu
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. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : aucun élément à considérer Enjeux paysagers : 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.	Faible

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) : non 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	Faible

ICPE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ *La superficie globale du site couvert par l'OAP est d'environ 99900 m². L'OAP conditionne l'ouverture à l'urbanisation à une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 99 000 m². Au regard des dispositions applicables à ce jour au titre du Code de l'Environnement, des études réglementaires devront donc être produites à cet effet. Les ICPE sont également soumises au Code de l'Environnement et peuvent être soumises à étude d'impact en fonction de leurs caractéristiques.*

La mise en œuvre du PLUi va potentiellement induire la suppression des pinèdes, et de facto, supprimer des habitats permettant l'expression de la biodiversité locale (avifaune, mammifères et insectes notamment). Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études ETEN Environnement mettent toutefois en évidence que le site se caractérise par des enjeux écologiques « faibles ». Les investigations concernant les zones humides ne témoignent pas de la présence de celles-ci sur l'emprise investiguée.

Afin de maîtriser les incidences sur la biodiversité locale et de proposer (autant que possible) un aménagement du cadre « urbain industriel » plus qualitatif, le PLUi émet les mesures réductrices suivantes :

- 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 attendue quant au choix des espèces (référence au guide du CBNSA).
- La prise en compte des enjeux liés à la faune nocturne : éclairages nocturnes orientés vers le bas, dispositifs de couleur jaune ambrée ou de lampes à sodium, éclairages non permanents… Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. De plus, 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 prendre en compte l'avifaune inféodée aux milieux boisés situés à proximité, l'OAP demande l'interdiction des surfaces réfléchissantes, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées. Il s'agit ici de réduire les risques de collision.

La vocation principale du secteur « Gazalieu » est de recevoir des activités artisanales, industrielles, ou d'entrepôts. En termes de risque industriel, le PLUi propose ici un site situé à distance des zones à vocation plus résidentielle, de l'autre côté de l'autoroute, évitant ainsi de soumettre la population locale à de nouveaux risques majeurs.

La mise en œuvre du PLUi peut ici conduire à l'augmentation du niveau d'aléa de type « incendie », en conséquence notamment d'une explosion accidentelle sur le site. Naturellement, les conditions d'activités futures du site et le respect de la législation en vigueur, seront de nature à maîtriser les effets négatifs potentiels. Dans la limite de l'exercice (le PLUi est un document de planification et illustre sur ce site une intention d'urbaniser), les mesures de réduction proposées par l'OAP sont les suivantes :

- 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.
- 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.
- 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.
- Le site doit présenter une organisation interne de la voirie qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux.
- L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.
- 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.

De plus, le nouveau site, qu'il soit industriel, d'entrepôt ou destiné à l'artisanat, sera consommateur d'énergie. Afin de maîtriser les besoins futurs du site, il est attendu le recours aux énergies renouvelables (ex : dispositifs photovoltaïques sur toitures, parking avec ombrières photovoltaïques…).

L'aménagement du site sera également potentiellement à l'origine de nuisances sonores. Les nuisances sonores associés à l'activité propre du site, sont difficiles à évaluer à ce stade. Pour autant, le PLUi émet des mesures de réduction afin de réduire les nuisances liées aux déplacements (y compris de la population active) et au transport de marchandises par exemple, mais aussi d'accompagner le partage de l'espace par les différents usagers :

- Le site doit présenter une organisation interne de la voirie qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

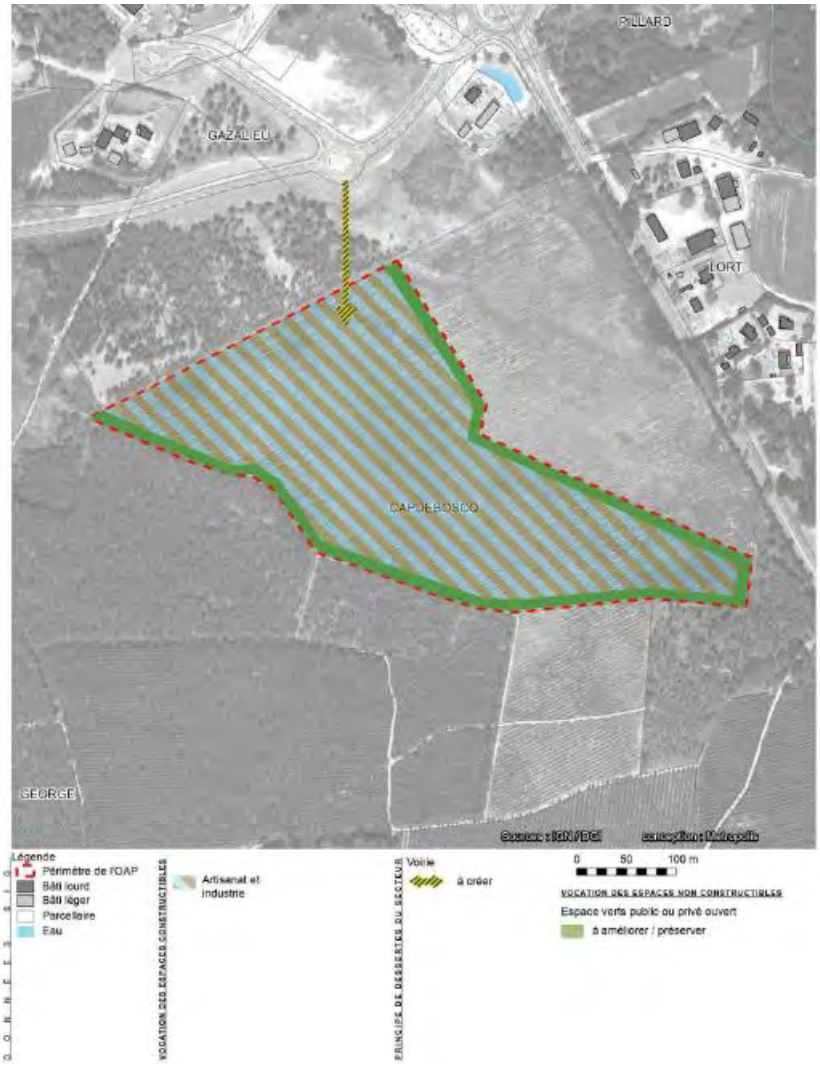
- Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.
- Le site doit être équipé par :
  - des équipements permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Au moins 20% des places de stationnement VL doivent être pré-équipées à cet effet.
  - des aménagements permettant le stationnement sécurisé des deux- roues (dont les vélos).

L'aménagement du site aura également pour corollaire une imperméabilisation des sols marquée, et des eaux pluviales qui devront être gérées. Outre l'application du règlement écrit (limitation du CES à 50%) et la place accordée au végétal pour limiter les effets de l'imperméabilisation dans l'OAP, cette dernière propose les mesures réductrices suivantes :

- L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères notamment.
- 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.

Ces 3 dernières mesures visent à faire des aménagements de gestion des eaux pluviales des espaces plus favorables à la biodiversité locale, notamment celles inféodées aux milieux aquatiques (ex : amphibiens, odonates).

Avec toutes les limites liées à l'exercice, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ».



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Pour l'approbation du PLUi, l'OAP est complétée par des mesures permettant de conforter la prise en compte du risque lié aux incendies. Il est notamment indiqué que l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage (non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement).

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

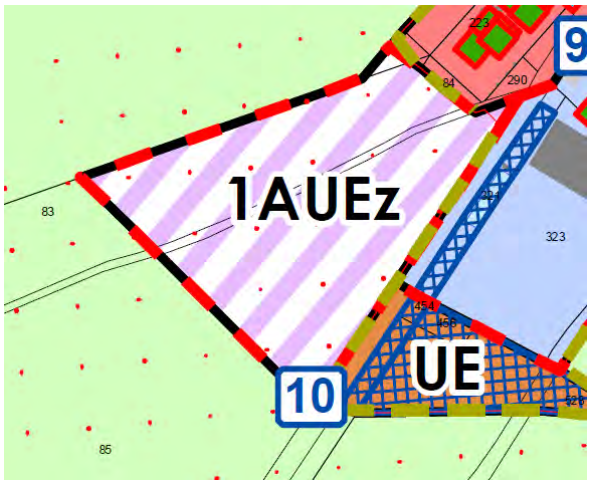
- Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels proches par des substances 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.
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : le Sporobole tenace et la Robinier faux-acacia

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

LEVIGNACQ : ZONE D'ACTIVITES BOURG-SUD

Périmètre





Zonage à l'approbation du PLUi

Zonage et vocation proposés pour le PLUi

1AUEz

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : /
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui, mais à renforcer



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 : Les sites est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés ». ZH botanique : non ZH pédologique : non (au total, 8 sondages pédologiques ont été réalisés sur le site prospecté) Description : Le site investigué par THEMA Environnement est occupé essentiellement par une zone déboisée, sur laquelle se développe des milieux de landes. Il s'agit d'un habitat transitoire, commun dans la région Nouvelle Aquitaine, et associé à un enjeu faible. La faune est notamment composée de papillons communs, d'odonates et d'orthoptères. Globalement, le site ne présente à priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux et les espèces étant relativement communs. Les enjeux de biodiversité sont évalués par le bureau d'études THEMA Environnement comme étant « très faible » à « faible ». Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /	Très faible à faible

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



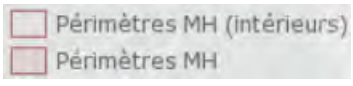




Sondages pédologiques réalisés précédemment

Contexte paysager et urbain	Enjeu
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. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Le site est partiellement concerné par l'emprise du périmètre MH associé à l'Eglise Saint-Martin Enjeux paysagers : permettre la mutation du site, en considérant le contexte forestier local	Faible





Risques et nuisances	Enjeu

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

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) : non
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 : oui (Gascogne Bois SAS, soumise à enregistrement)
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

Faible

ICPE



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ *La superficie globale du site couvert par l'OAP est d'environ 20000 m². L'OAP conditionne l'ouverture à l'urbanisation à une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 15 000 m². Au regard des dispositions applicables à ce jour au titre du Code de l'Environnement, des études réglementaires devront donc être produites à cet effet (dossier Loi sur l'Eau). Les ICPE sont également soumises au Code de l'Environnement et peuvent être soumises à étude d'impact en fonction de leurs caractéristiques.*

La vocation principale du secteur « Zone d'activités Bourg-Sud » est de recevoir des activités artisanales et de bureaux. Aussi, l'implantation de nouvelles constructions le long de la RD105 va modifier les perceptions depuis la départementale. Afin de limiter la surexposition des bâtis dans les vues proches et lointaines, le PLUi propose des mesures de réduction. Ainsi, il demande dans l'OAP que l'implantation des constructions respecte 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). Le schéma d'aménagement appelle également à la plantation d'une haie, qui permettra de filtrer les vues sur la future zone économique.

La mise en œuvre du PLUi va potentiellement induire la suppression des milieux de landes, et de facto, supprimer des habitats permettant l'expression de la biodiversité locale (insectes). Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent toutefois en évidence que le site se caractérise par des enjeux écologiques « faibles ». Les investigations concernant les zones humides ne témoignent pas de la présence de celles-ci sur l'emprise investiguée.

Afin de maîtriser les incidences sur la biodiversité locale et de proposer (autant que possible) un aménagement du cadre « urbain économique » plus qualitatif, le PLUi émet les mesures réductrices suivantes :

- 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 attendue quant au choix des espèces (référence au guide du CBNSA).
- La prise en compte des enjeux liés à la faune nocturne : éclairages nocturnes orientés vers le bas, dispositifs de couleur jaune ambrée ou de lampes à sodium, éclairages non permanents… Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. De plus, 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 prendre en compte l'avifaune inféodée aux milieux boisés situés à proximité, l'OAP demande l'interdiction des surfaces réfléchissantes, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

attendues sur les parois vitrées. Il s'agit ici de réduire les risques de collision.

- 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. Si cette mesure s'attache en premier lieu à apporter davantage de confort thermique lors de périodes de fortes chaleurs (ilot de fraicheur), elle concourt également à offrir des milieux alternatifs pour l'expression des espèces floristiques et faunistiques (ex : oiseaux, petits mammifères, insectes).

Comme évoqué précédemment, le site « Zone d'activités Bourg-Sud » a vocation à accueillir des activités artisanales et de bureaux. Bien qu'elles ne soient pas aussi importantes que s'il s'agissait d'un site industriel, des nuisances peuvent être générées, notamment sur le plan sonore. Toutefois, le PLUi propose ici un site situé à distance des zones à vocation résidentielle de Lévignacq, limitant ainsi fortement une modification des perceptions sonores par la population résidentielle.

Par ailleurs, le PLUi émet des mesures de réduction complémentaires afin de réduire les nuisances liées aux déplacements (y compris de la population active) et au transport de marchandises par exemple, mais aussi d'accompagner le partage de l'espace par les différents usagers :

- Le site doit présenter une organisation interne de la voirie qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.
- Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.
- 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).

Le site évolue dans un contexte écopaysager dominé par les boisements de conifères. L'aléa lié aux feux de forêt est donc à considérer sur ce site, afin de ne pas exposer les personnes et les biens à des risques notables. Outre les dispositions imposées par le règlement écrit, les mesures de réduction proposées par l'OAP sont les suivantes :

- 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.
- 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.
- 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.
- Le site doit présenter une organisation interne de la voirie qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux.
- L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.
- Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

De plus, le nouveau site, qu'il soit industriel, d'entrepôt ou destiné à l'artisanat, sera consommateur d'énergie. Afin de maîtriser les besoins futurs du site, il est attendu le recours aux énergies renouvelables (ex : dispositifs photovoltaïques sur toitures, parking avec ombrières photovoltaïques…).

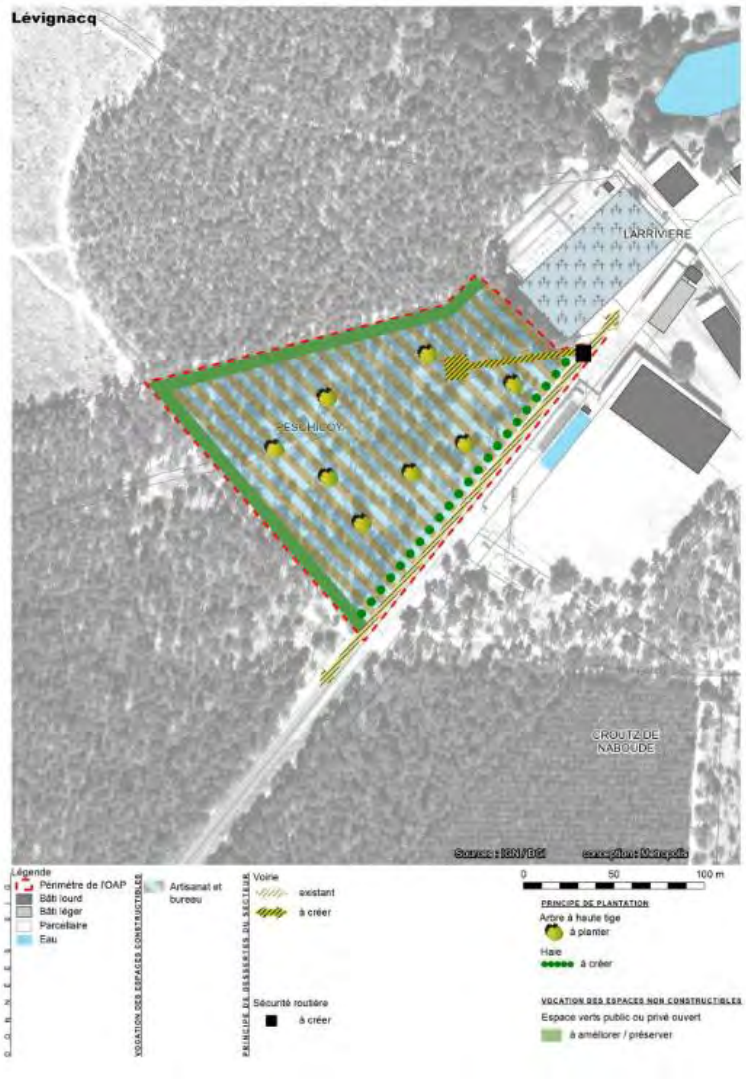
L'aménagement du site aura également pour corollaire une imperméabilisation des sols pouvant être marquée, et des eaux pluviales qui devront être gérées. Outre l'application du règlement écrit (limitation du CES à 40%) et la place accordée au végétal pour limiter les effets de l'imperméabilisation dans l'OAP, cette dernière propose les mesures réductrices suivantes :

- L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères notamment.
- 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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Ces 3 dernières mesures visent à faire des aménagements de gestion des eaux pluviales des espaces plus favorables à la biodiversité locale, notamment celles inféodées aux milieux aquatiques (ex : amphibiens, odonates).

Au regard de ces éléments, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ».



Pour l'approbation du PLUi, l'OAP est complétée par des mesures permettant de conforter la prise en compte du risque lié aux incendies. Il est notamment indiqué que l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage (non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement).

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

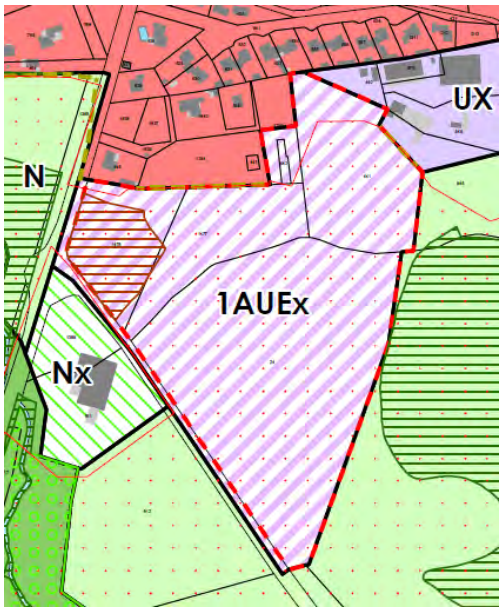
- Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels proches par des substances 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.
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : le Robinier faux-acacia

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

LIT-ET-MIXE : SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BOURG SUD

Périmètre



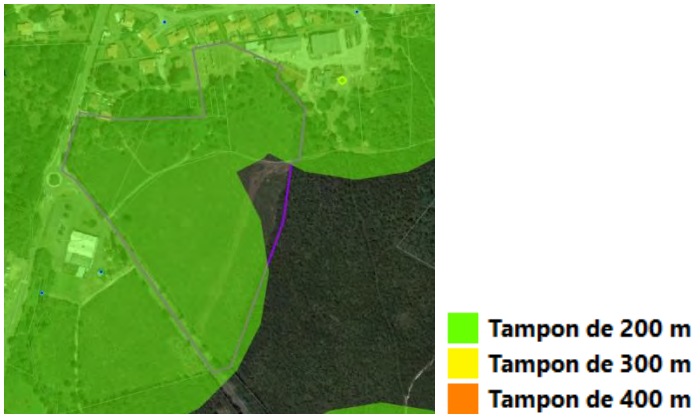


Zonage et vocation proposés pour le PLUi

1AUEx

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : Collectif
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui



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 : Les sites est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés ». ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : Le site investigué par THEMA Environnement est occupé essentiellement par de la lande à Fougère aigle, issue d'un déboisement. C'est un habitat perturbé, transitoire, mais qui peut convenir au Troglodyte mignon. Au Nord-est du site, on observe une lande atlantique à Ajoncs et bruyères, favorable à l'expression d'insectes plutôt communs. Bien que de surface réduite, c'est un habitat potentiel pour la nidification de la Fauvette pitchou. Jouxtant la zone de lande atlantique, est recensé un boisement de feuillus variés, mais présentant une strate herbacée dégradée. L'habitat est favorable à plusieurs oiseaux généralistes et spécialistes des milieux boisés. Globalement, le site ne présente à priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les	Très faible à fort

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

milieux et les espèces étant relativement communs. En revanche, une sensibilité forte est à relever au niveau de la lande à ajoncs. Les enjeux de biodiversité sont évalués par le bureau d'études THEMA Environnement comme étant « très faible » à « fort » (lande atlantique à ajoncs et bruyères).

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : préserver l'habitat de landes atlantique à ajoncs et bruyères, favorable à la nidification de la Fauvette pitchou.





Contexte paysager et urbain	Enjeu
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 ». Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : aucun élément n'est à considérer (le site jouxte l'emprise du site inscrit « étangs landais sud » Enjeux paysagers : permettre la mutation du site, 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. 	Faible

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 (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	Moyen

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Proximité ICPE : oui (Litoise de sciage, soumise à enregistrement)
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

ICPE	Remontée de nappes
	

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ *La superficie globale du site couvert par l'OAP est d'environ 62000 m². L'OAP conditionne l'ouverture à l'urbanisation à une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 60 000 m². Au regard des dispositions applicables à ce jour au titre du Code de l'Environnement, des études réglementaires devront donc être produites à cet effet (dossier Loi sur l'Eau) et possiblement une étude d'impact (examen au cas par cas a minima).*

La vocation principale du secteur « Zone d'activités Bourg-Sud » est de recevoir des activités principalement artisanales, commerciales, ou d'entrepôts.

La mise en œuvre du PLUi va potentiellement induire la suppression des milieux boisés et de landes, et de facto, supprimer des habitats permettant l'expression de la biodiversité locale. Globalement, les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en évidence que le site se caractérise principalement par des enjeux écologiques « faibles ».

En revanche, une petite zone de lande atlantique à ajoncs et bruyères constitue un habitat propice à la nidification de la Fauvette pitchou, et cela malgré sa faible superficie. Afin d'éviter la destruction de l'habitat, le PLUi l'identifie au titre de l'article L.151-23 CU. Ce fait est également rappelé dans l'OAP. Conjointement, l'OAP préconise une gestion adaptée de cet habitat, afin d'éviter sa fermeture, et ainsi favoriser la nidification de la Fauvette pitchou.





Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - patrimoine naturel

Il convient de noter que le schéma d'aménagement prévoit la création d'un cheminement doux. Ce principe n'est pas remis en cause. Toutefois, l'OAP impose que celui-ci soit conçu de façon à éviter les landes atlantiques à ajoncs et bruyères. Et in fine, que le cheminement doux ne soit pas de nature à générer une dégradation (voire une perte partielle)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

de l'habitat de nidification de la Fauvette pitchou.

Afin de maîtriser les incidences sur la biodiversité locale et de proposer (autant que possible) un aménagement du cadre « urbain économique » plus qualitatif, le PLUi émet les mesures réductrices suivantes :

- 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 attendue quant au choix des espèces (référence au guide du CBNSA).
- La prise en compte des enjeux liés à la faune nocturne : éclairages nocturnes orientés vers le bas, dispositifs de couleur jaune ambrée ou de lampes à sodium, éclairages non permanents… Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. De plus, 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 prendre en compte l'avifaune inféodée aux milieux boisés situés à proximité, l'OAP demande l'interdiction des surfaces réfléchissantes, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées. Il s'agit ici de réduire les risques de collision.
- 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. Si cette mesure s'attache en premier lieu à apporter davantage de confort thermique lors de périodes de fortes chaleurs (ilot de fraicheur), elle concourt également à offrir des milieux alternatifs pour l'expression des espèces floristiques et faunistiques (ex : oiseaux, petits mammifères, insectes).

Aussi, l'implantation de nouvelles constructions le long de la route de Lugadets va modifier les perceptions depuis la voie. Afin de limiter la surexposition des bâtis dans les vues proches et lointaines, le PLUi propose des mesures de réduction. Ainsi, il demande dans l'OAP que l'implantation des constructions respecte la mise en place d'une bande paysagère de 20 mètres de profondeur le long de la route de Lugadets. Le schéma d'aménagement appelle également à la plantation d'arbres de haute tige, permettant ainsi d'amoindrir les vues sur la future zone économique.

Comme évoqué précédemment, le site « Bourg-Sud » de Lit-et-Mixe a vocation à accueillir activités principalement artisanales, commerciales, ou d'entrepôts. De ce fait, des nuisances peuvent être générées par celles-ci, notamment sur le plan sonore. Or, le PLUi propose ici un site à vocation économique qui jouxte une zone à vocation résidentielle de Lit-et-Mixe sur la partie Nord, sans espace de transition. Les perceptions sonores par la population résidentielle seront probablement modifiées, avec un potentiel accroissement des émissions sonores.

Le PLUi émet des mesures de réduction visant à maîtriser les nuisances liées aux déplacements (y compris de la population active) et au transport de marchandises par exemple, mais aussi d'accompagner le partage de l'espace par les différents usagers :

- Le site doit présenter une organisation interne de la voirie qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.
- Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.
- 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).

Ces mesures gagneraient à être complétées par un recul des constructions sur la partie Nord du site, en contact avec la zone résidentielle. En ménageant un espace de transition, les perceptions sonores potentielles seraient diminuées et cela d'autant plus si cette espace tampon faisait l'objet d'un aménagement éco-paysager adapté. Celui-ci pourrait notamment s'appuyer sur la végétation déjà existante (formation arborée à valoriser).

Par rapport aux risques, le site évolue dans un contexte environnant dominé par les boisements sur la partie Est. L'aléa lié aux feux de forêt est donc à considérer sur ce site, afin de ne pas exposer les personnes et les biens à des risques notables. Outre les dispositions imposées par le règlement écrit, les mesures de réduction proposées par l'OAP sont les suivantes :

- 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.
- 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.
- 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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- Le site doit présenter une organisation interne de la voirie qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux.
- L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.
- Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Le site est potentiellement sujet au phénomène de remontée de nappes. L'OAP rappelle ce point, la mise en œuvre des mesures réductrices proposées par le règlement écrit contribuera à réduire la vulnérabilité des constructions en cas de nappe haute.

De plus, le nouveau site, qu'il soit commercial, d'entrepôt ou destiné à l'artisanat, sera consommateur d'énergie. Afin de maîtriser les besoins futurs du site, il est attendu le recours aux énergies renouvelables (ex : dispositifs photovoltaïques sur toitures, parking avec ombrières photovoltaïques…).

Enfin, l'aménagement du site aura également pour corollaire une imperméabilisation des sols pouvant être marquée, et des eaux pluviales qui devront être gérées. Outre l'application du règlement écrit (limitation du CES à 50%) et la place accordée au végétal pour limiter les effets de l'imperméabilisation dans l'OAP, cette dernière propose les mesures réductrices suivantes :

- L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères notamment.
- 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.

Ces 3 dernières mesures visent à faire des aménagements de gestion des eaux pluviales des espaces plus favorables à la biodiversité locale, notamment celles inféodées aux milieux aquatiques (ex : amphibiens, odonates).

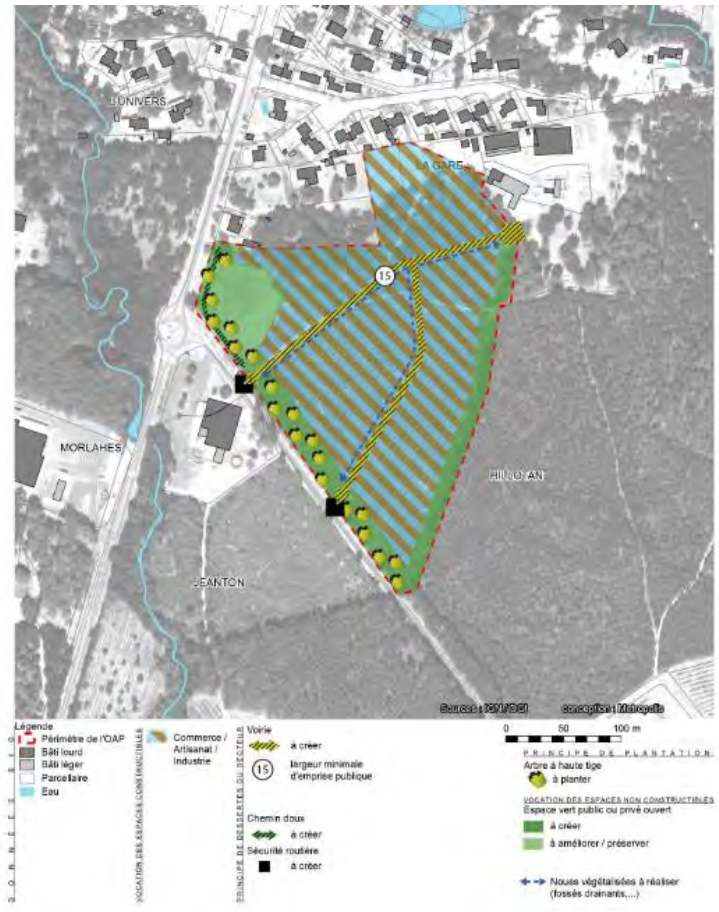
Au regard de ces éléments, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « moyennes ». Les mesures de réduction en faveur d'une meilleure cohabitation de la future zone d'activités avec les habitations existantes, gagneraient à être enrichies *a minima* par :

- **la création d'un espace tampon sur la partie Nord du site, végétalisé et paysager, qui pourrait s'appuyer sur les formations boisées existantes ;**
- **doublé d'un recul de la constructibilité.**

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

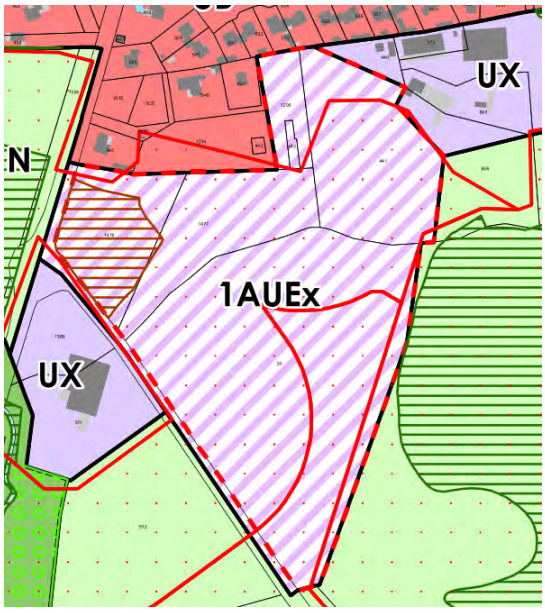
- Protection/mise en défens de l'habitat favorable à la nidification de la Fauvette pitchou (lande atlantique à ajoncs et bruyères, identifiée au titre de l'article L.151-23 CU) ;
- Information du personnel de chantier à la sensibilité des milieux naturels sur site et proche, avec diffusion d'une cartographie afin de permettre une bonne compréhension du contexte ;
- 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 ;
- Proposer des habitats favorables à la nidification du Troglodyte mignon sur des secteurs de landes épargnés par l'urbanisation du site, en mobilisant des résidus de coupe (oiseau ubiquiste pouvant nicher dans des débris de branches)
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels et jardins de particuliers 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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

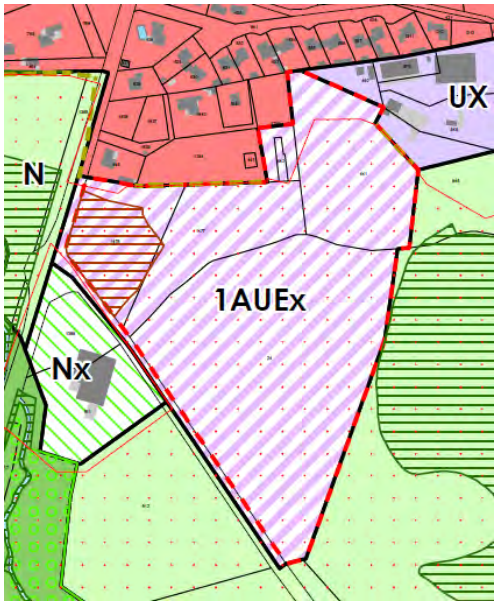


OAP telle que figurant à l'arrêt du PLUi

Pour l'approbation du PLUi, l'emprise de la zone 1AUEx est très légèrement réduite. La partie concernée par cette évolution est reclassée en zone UB.

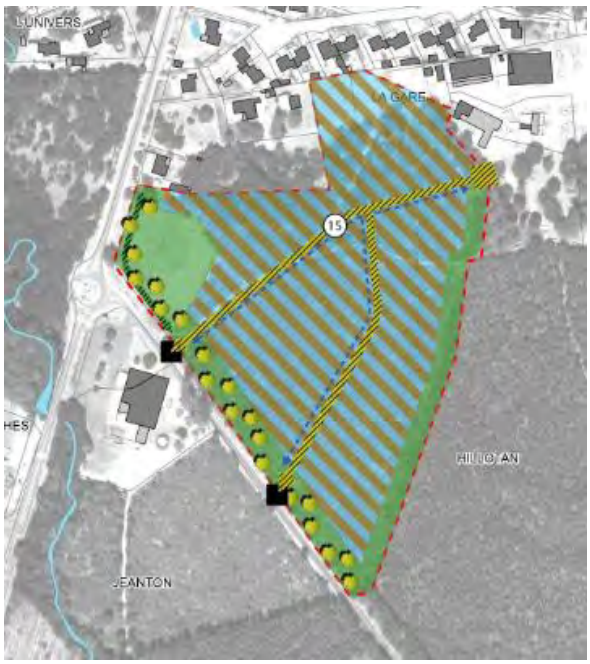


devient



Le schéma d'aménagement proposé dans l'OAP à l'arrêt du PLUi est donc modifié afin de s'adosser au périmètre 1AUEx retenu pour l'approbation.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



devient



Par ailleurs, l'OAP est complétée par des mesures permettant de conforter la prise en compte du risque lié aux incendies. Il est notamment indiqué que l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage (non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement).

Enfin, notons que 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.

Remarque : le site a fait l'objet d'un permis de construire délivré en août 2024 (Cf. Tome 1.4 du rapport de présentation du PLUi).

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

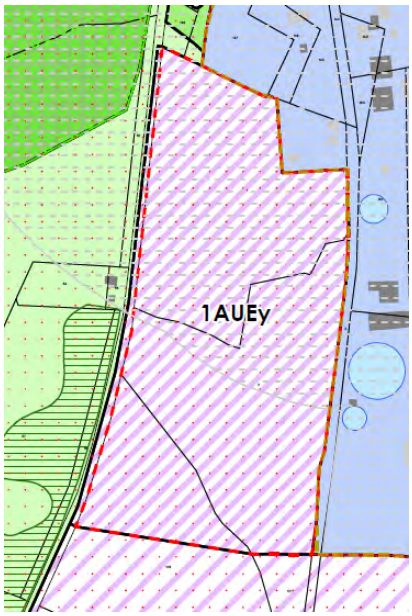
VIELLE-SAINT-GIRONS : SECTEUR SUD DRT

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLUi

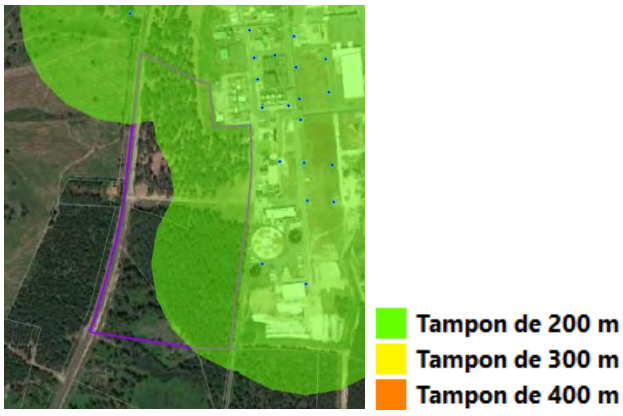
1AUEy



Zonage à l'approbation du PLUi

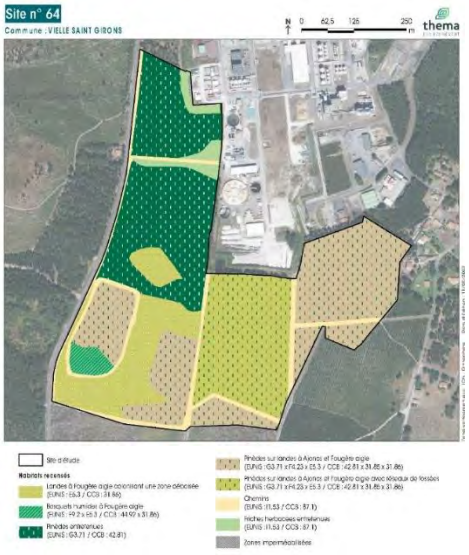
Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : /
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, mais à renforcer



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 : Les sites intersectent un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés ». ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : Le site concerné par la mutation (zone 1AU) est composé essentiellement de pinèdes entretenues, présentant une strate arborée monospécifique de Pin maritime (pas de strate herbacée et arbustive, du fait de l'entretien). La pinède est un habitat des oiseaux généralistes, des milieux boisés ou inféodés aux conifères pour la reproduction. Un patch de pinède récemment déboisé est présent, ainsi que des chemins et friches herbacées entretenues. Globalement, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux et les espèces étant relativement communs. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /	Très Faible à faible

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

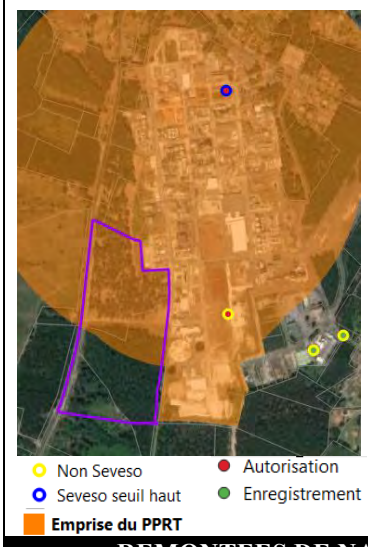




Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « sud - DRT » s'inscrit en continuité des activités industrielles de l'entreprise, au Sud de la commune. Il longe la route des Lacs. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : compris dans le périmètre du site inscrit « Etangs Landais Sud » Enjeux paysagers : L'enjeu est d'assurer des principes d'insertion du site dans son contexte naturel.	Faible

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 (débordement de nappes) 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 : oui, le site évoluant dans un contexte urbain de type industriel avec ICPE de nature SEVESO Seuil Haut. Le site est également concerné en partie par l'emprise du PPRT de DRT. 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	Fort

ICPE

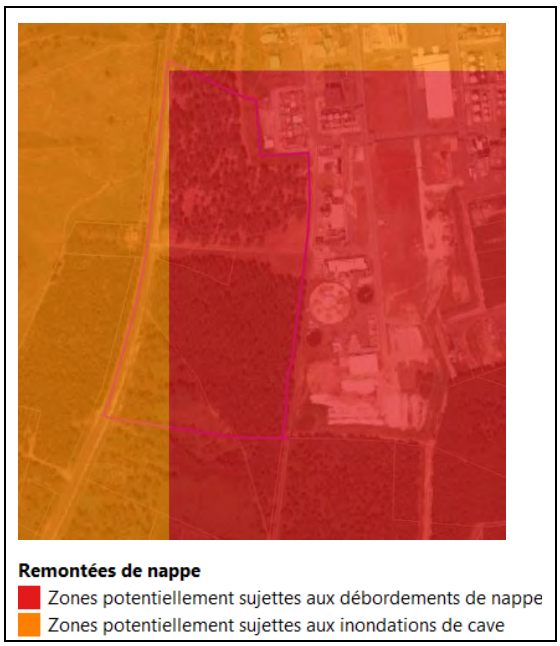


TMD



REMONTEES DE NAPPES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ *La superficie globale du site couvert par l'OAP est d'environ 94 000 m². Au regard des dispositions applicables à ce jour au titre du Code de l'Environnement, des études réglementaires seront attendues dans le cadre de l'aménagement du site (dossier Loi sur l'Eau notamment). Les ICPE sont également soumises au Code de l'Environnement et peuvent être soumises à étude d'impact en fonction de leurs caractéristiques.*

La mise en œuvre du PLUi va potentiellement induire la suppression des pinèdes, et de facto, supprimer des habitats permettant l'expression de la biodiversité locale (avifaune notamment). Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent toutefois en évidence que le secteur voué à muter se caractérise par des enjeux écologiques « faibles » à « très faibles ». Les investigations concernant les zones humides ne témoignent pas de la présence de celles-ci sur le site.

Afin de maîtriser les incidences sur la biodiversité locale et de proposer (autant que possible) un aménagement du cadre « urbain industriel » plus qualitatif, le PLUi émet les mesures réductrices suivantes :

- L'implantation des constructions devra respecter la mise en place d'une bande paysagère de 20 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.
- 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 attendue quant au choix des espèces (référence au guide du CBNSA).
- La prise en compte des enjeux liés à la faune nocturne : éclairages nocturnes orientés vers le bas, dispositifs de couleur jaune ambrée ou de lampes à sodium, éclairages non permanents… Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. De plus, 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 prendre en compte l'avifaune inféodée aux milieux boisés situés à proximité, l'OAP demande l'interdiction des surfaces réfléchissantes, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées. Il s'agit ici de réduire les risques de collision.
- 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. Il s'agit ici de contribuer à la proposition d'ilot de fraicheur et ainsi apporter des zones de confort thermique extérieures lors de périodes de fortes chaleurs.

En termes de risque industriel, le PLUi propose ici un site situé à distance des zones à vocation plus résidentielle du bourg, évitant ainsi de soumettre la population locale à de nouveaux risques majeurs. De plus, le site DRT bénéficie d'un PPRT qui encadre les perspectives d'évolution du site. C'est une servitude d'utilité publique, qui s'applique dans un régime de conformité. Par ailleurs, le statut SEVESO Seuil Haut implique le respect d'exigences aux établissements afin de prévenir et de mieux gérer les accidents majeurs liés aux produits chimiques dangereux. Des contrôles sont ainsi régulièrement réalisés (le dernier datant du 30 novembre 2023, selon la base de données Géorisques).

Les terrains voués à muter sont des terrains appartenant à l'entreprise de la DRT. La mise en œuvre du PLUi pourrait ici

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

conduire à l'augmentation du risque « incendie », en conséquence notamment d'une explosion accidentelle sur le site. Naturellement, les conditions d'activités futures du site et le respect de la législation en vigueur, seront de nature à maîtriser les effets négatifs potentiels. Dans la limite de l'exercice (et à l'instar du site DRT de Castets), les mesures de réduction proposées par l'OAP sont les suivantes :

- 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.
- 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.
- 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.
- Le site doit présenter une organisation interne de la voirie qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux.
- L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.
- Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

De plus, le nouveau site, à vocation d'entrepôts ou industrielle, sera consommateur d'énergie. Afin de maîtriser les besoins futurs du site, il est attendu le recours aux énergies renouvelables (ex : dispositifs photovoltaïques sur toitures, parking avec ombrières photovoltaïques…).

L'aménagement du site sera également potentiellement à l'origine de nuisances sonores. Les nuisances sonores associées à l'activité propre du site, sont difficiles à évaluer à ce stade. Pour autant, le PLUi émet des mesures de réduction afin de réduire les nuisances liées aux déplacements (y compris de la population active), mais aussi d'accompagner le partage de l'espace par les différents usagers :

- Le site doit présenter une organisation interne de la voirie qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.
- Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.
- 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).

L'aménagement du site aura également pour corollaire une imperméabilisation des sols marquée, et des eaux pluviales qui devront être gérées. Outre l'application du règlement écrit (limitation du CES à 50%) et la place accordée au végétal pour limiter les effets de l'imperméabilisation dans l'OAP, cette dernière propose les mesures réductrices suivantes :

- L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères notamment.
- 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.

Ces 3 dernières mesures visent à faire des aménagements de gestion des eaux pluviales des espaces plus favorables à la biodiversité locale, notamment celles inféodées aux milieux aquatiques (ex : amphibiens, odonates).

Avec toutes les limites liées à l'exercice, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles » à « moyennes ».

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

- 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 ;

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- 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.



Pour l'approbation du PLUi, l'OAP est complétée par des mesures permettant de conforter la prise en compte du risque lié aux incendies. Il est notamment indiqué que l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage (non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement).

Par ailleurs, la profondeur de la bande paysagère le long de la RD652 (route des Lacs), est ramenée à 10 mètres. L'intégration visuelle du site pourrait potentiellement être moins marquée.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

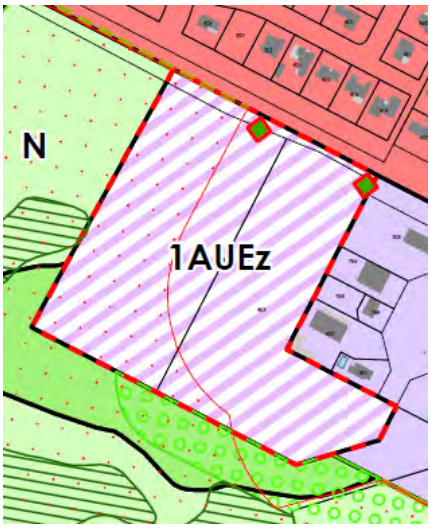
SAINT-JULIEN-EN-BORN : SECTEUR D'ACTIVITES DE DARDAS

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLUi

1AUEz



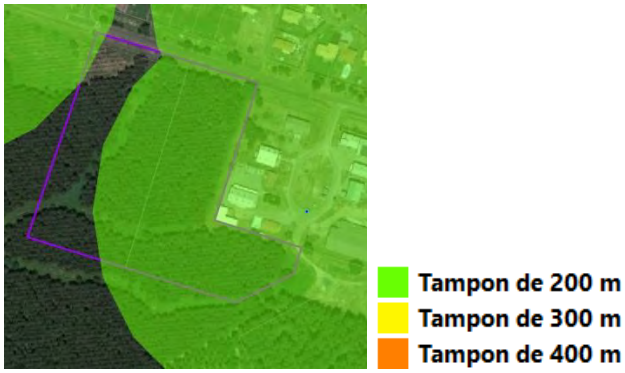
Zonage approuvé du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : oui, le site est concerné par des fossés qui sillonnent la parcelle (Cf. cartographie de THEMA Environnement). Ils ne sont pas répertoriés dans la BD Topo de l'IGN.

Type d'assainissement : Collectif

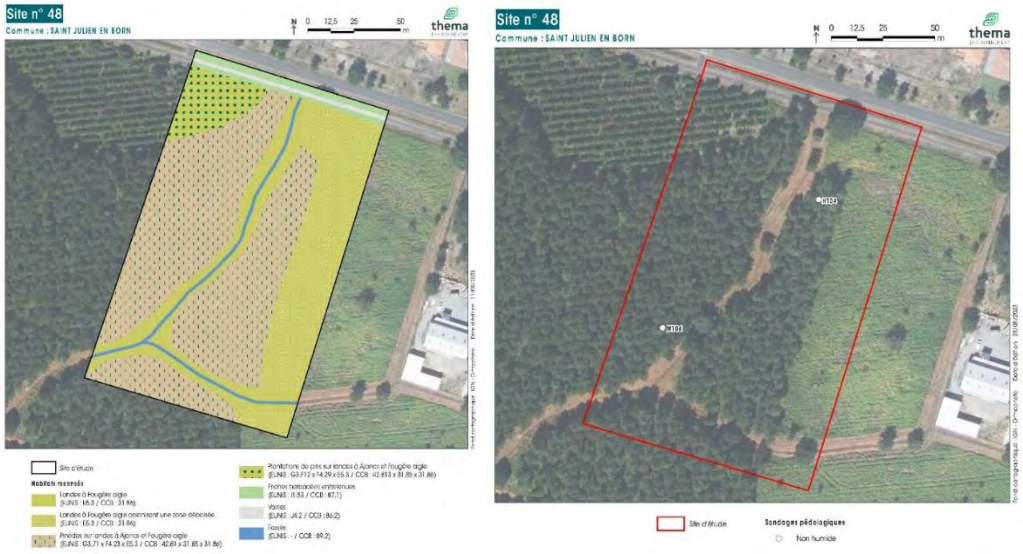
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui



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 : Les sites est partiellement localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés ». L'autre partie est identifiée en qualité d'élément fragmentant. ZH botanique : non ZH pédologique : non Description : Le site investigué par THEMA Environnement est occupé par des pinèdes sur landes sèches ancienne, une plantation récente de Pin maritime, ainsi que des landes à Fougères aigles, qui résultent d'un déboisement récent. Concernant la faune, la pinède mature représente un habitat de reproduction pour les oiseaux généralistes, des milieux boisés ou inféodés aux conifères. Un réseau de fossés traverse le site, vraisemblablement asséchés la majeure partie du temps. La faune est fonction de son hydropériode. Il est favorable aux amphibiens, protégés en France. Globalement, le site ne présente à priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux et les espèces étant relativement communs. En revanche, le réseau de fossés porte un intérêt pour les amphibiens qui doit être considéré. Les enjeux de biodiversité sont évalués par le bureau d'études THEMA Environnement comme étant « très faible » à « modéré » (fossé). Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : préserver l'habitat de	Très faible à modéré

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

landes atlantique à ajoncs et bruyères, favorable à la nidification de la Fauvette pitchou.



Contexte paysager et urbain	Enjeu
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. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Le site est inscrit au sein de site inscrit « Etangs Landais Sud ». Enjeux paysagers : 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.	Moyen

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 (débordement de nappes) Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : Non Aléa retrait-gonflement des argiles : oui (aléa faible) 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	Faible

Argiles	Remontée de nappes
	

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

☞ *La superficie globale du site couvert par l'OAP est d'environ 34 000 m². L'OAP conditionne l'ouverture à l'urbanisation à une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 10 000 m². Au regard des dispositions applicables à ce jour au titre du Code de l'Environnement, des études réglementaires devront donc être produites à cet effet (ex : dossier Loi sur l'Eau). Les ICPE sont également soumises au Code de l'Environnement et peuvent être soumises à étude d'impact en fonction de leurs caractéristiques.*

La vocation principale du secteur « Dardas » est de recevoir des activités artisanales, ou de bureaux.

Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du PLUi pourrait potentiellement induire la suppression des milieux boisés et de landes, ainsi que la suppression du réseau de fossés. Et de facto, supprimer des habitats permettant l'expression de la biodiversité locale. Globalement, les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement ne mettent pas en évidence des enjeux écologiques marqués. En revanche, le réseau de fossé est associé à un enjeu « modéré » au regard de son intérêt pour les amphibiens (notamment pour la reproduction).

Dans le cadre du PLUi, l'OAP propose un parti d'aménager qui prend en compte cet enjeu et demande la préservation des fossés existants. 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). Ce panel de mesures contribue à réduire l'impact de l'urbanisation sur les fossés existants, et ainsi, à maintenir les habitats favorables à la reproduction des amphibiens (même si asséchés la majeure partie du temps).

Il convient également de rappeler que le règlement écrit du PLUi :

- interdit la transformation de fossés en drain, pour toutes les zones du PLUi ;
- impose une distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,…), qui doit respecter une largeur de 5 m (voire plus lorsque la largeur de l'émissaire est supérieure à 2 m : application d'un coefficient de 2).

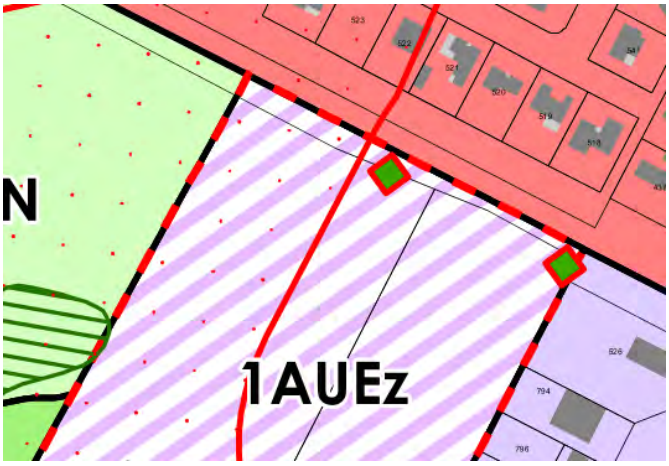
Afin de maîtriser les incidences sur la biodiversité locale et de proposer un aménagement du cadre « urbain économique » plus qualitatif, le PLUi émet les mesures réductrices suivantes :

- 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 attendue quant au choix des espèces (référence au guide du CBNSA).
- La prise en compte des enjeux liés à la faune nocturne : éclairages nocturnes orientés vers le bas, dispositifs de couleur jaune ambrée ou de lampes à sodium, éclairages non permanents… Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit. De plus, 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 prendre en compte l'avifaune inféodée aux milieux boisés situés à proximité, l'OAP demande l'interdiction des surfaces réfléchissantes, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées. Il s'agit ici de réduire les risques de collision.
- 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. Si cette mesure s'attache en premier lieu à apporter davantage de confort thermique lors de périodes de fortes chaleurs (ilot de fraicheur), elle concourt également à offrir des milieux alternatifs pour l'expression des espèces floristiques et faunistiques (ex : oiseaux, petits mammifères, insectes).

Aussi, l'implantation de nouvelles constructions le long de la route des Sables va faire évoluer les perceptions depuis la voie. Afin de limiter la surexposition des bâtis dans les vues proches et lointaines, le PLUi propose des mesures de réduction :

- dans l'OAP :
  - que l'implantation des constructions respecte 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.
- Dans le règlement graphique : les chênes situés en limite de l'emprise publique (le long de la piste cyclable) présentent un intérêt sur le plan paysager. Afin d'éviter leur suppression, ils sont identifiés au titre de l'article L.151-19 CU. L'OAP rappelle également ce point.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Sujets arborés identifiés au titre du L. 151-19 CU

Le site « Dardas » de Saint-Julien-en-Born a vocation à accueillir activités principalement artisanales ou de bureaux. De ce fait, des nuisances peuvent être générées par celles-ci, notamment sur le plan sonore. Le PLUi propose ici un site à vocation économique implanté face à une zone à vocation résidentielle. Sans mesures réductrices, les perceptions sonores par la population résidentielle seraient probablement modifiées, avec un potentiel accroissement des émissions sonores. C'est pourquoi l'OAP organise un parti d'aménager qui permet créer un espace de transition sur la frange Nord, via la bande paysagère, impliquant de fait un recul des constructions. Celle-ci devra être végétalisée et plantée d'arbres et d'arbustes, œuvrant ainsi un créer un filtre végétal jouant favorablement sur l'ambiance sonore « perçue » à proximité.

Par rapport aux risques, le site évolue dans un contexte environnant dominé par les boisements sur la partie Ouest et Sud. L'aléa lié aux feux de forêt est donc à considérer sur ce site, afin de ne pas exposer les personnes et les biens à des risques notables. Outre les dispositions imposées par le règlement écrit, les mesures de réduction proposées par l'OAP sont les suivantes :

- 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.
- 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.
- 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.
- Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Le site est potentiellement sujet au phénomène de remontée de nappes. L'OAP rappelle ce point, la mise en œuvre des mesures réductrices proposées par le règlement écrit contribuera à réduire la vulnérabilité des constructions en cas de nappe haute.

Enfin, l'aménagement du site aura également pour corollaire une imperméabilisation des sols pouvant être marquée, et des eaux pluviales qui devront être gérées. Outre l'application du règlement écrit (limitation du CES à 40%) et la place accordée au végétal pour limiter les effets de l'imperméabilisation dans l'OAP, cette dernière propose les mesures réductrices suivantes :

- L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des bassins, fossés et noues paysagères notamment.
- 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.

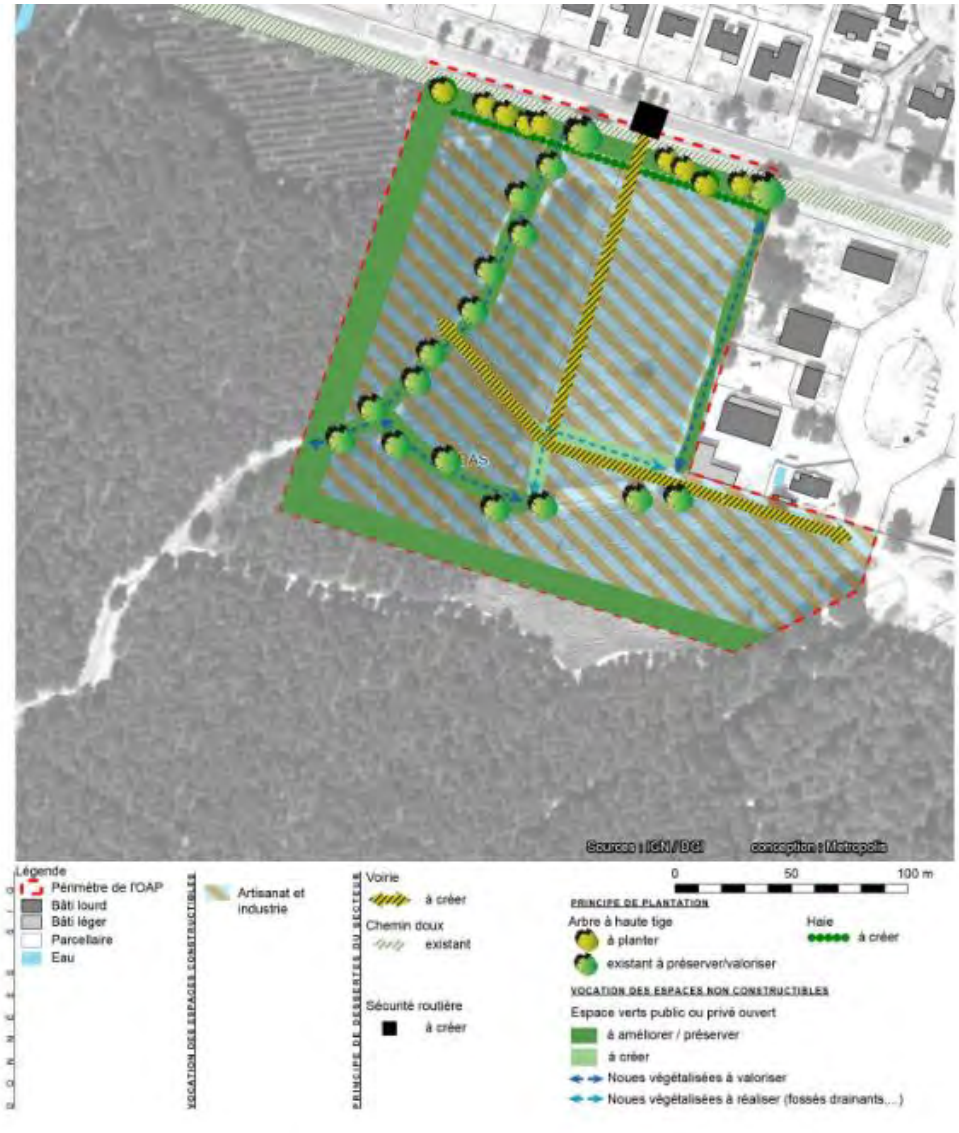
Ces 3 dernières mesures visent à faire des aménagements de gestion des eaux pluviales des espaces plus favorables à la biodiversité locale, notamment celles inféodées aux milieux aquatiques (ex : amphibiens, odonates).

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Au regard de ces éléments, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ».

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

- Protection/mise en défens des fossés favorables à la reproduction des amphibiens
- Protection/mise en défens des sujets arborés préservés au titre de l'article L.151-19 CU ;
- Information du personnel de chantier à la sensibilité des milieux naturels sur site et proche ;
- Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre février et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- 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.



Pour l'approbation du PLUi, l'OAP est complétée par des mesures permettant de conforter la prise en compte du risque lié aux incendies. Il est notamment indiqué que l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage (non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement).

Remarque : le site a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré pour la zone d'activités intercommunale.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

LEVIGNACQ : SECTEUR DU CHATEAU

Le site de Lévignacq « Secteur du Château » est frappé 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 ».

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLU

1AUT



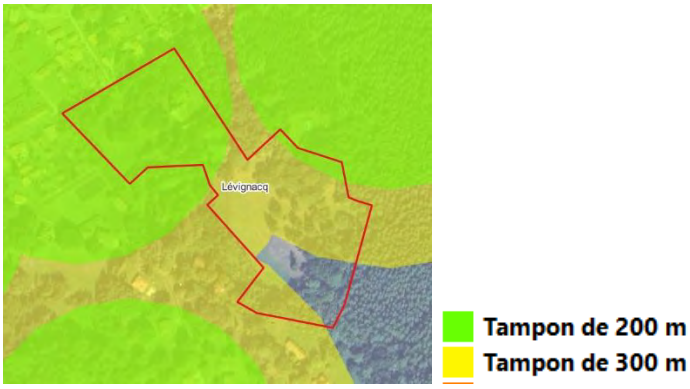
Zonage à l'approbation du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non

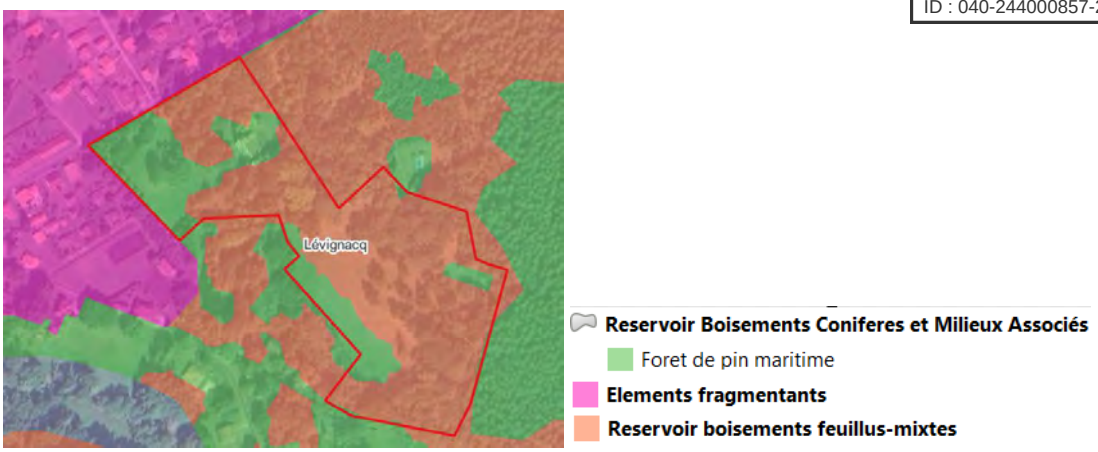
Type d'assainissement : collectif

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui



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 »	Fort

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



ZH botanique : oui

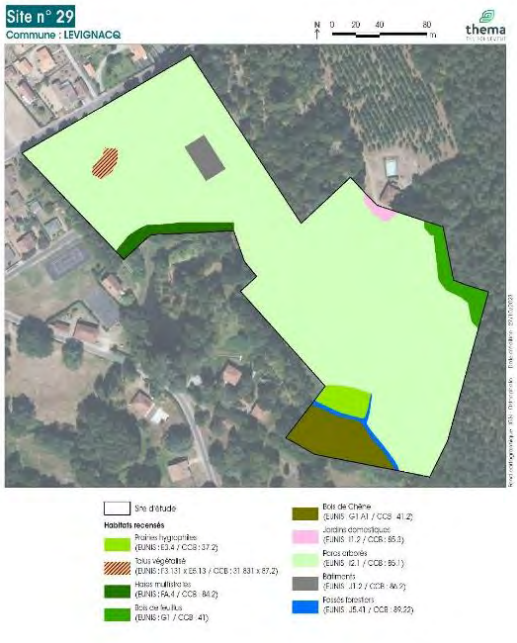
ZH pédologique : oui

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.





Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Positionné le long de la RD105, en entrée de bourg de Lévignacq, le château et son parc constitue une vaste propriété publique arborée. Le Château Dentomes 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	Fort

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

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.

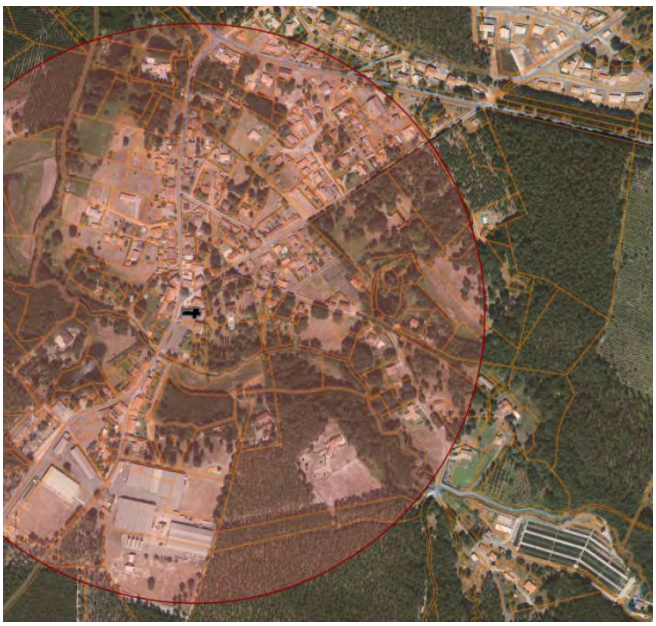







Source : site de la commune de Levignacq

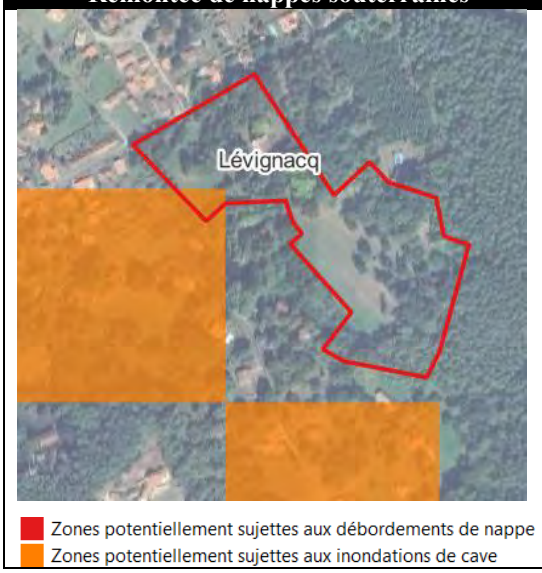
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



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	Moyen

Remontée de nappes souterraines



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 Lévignacq.

- 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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- 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).

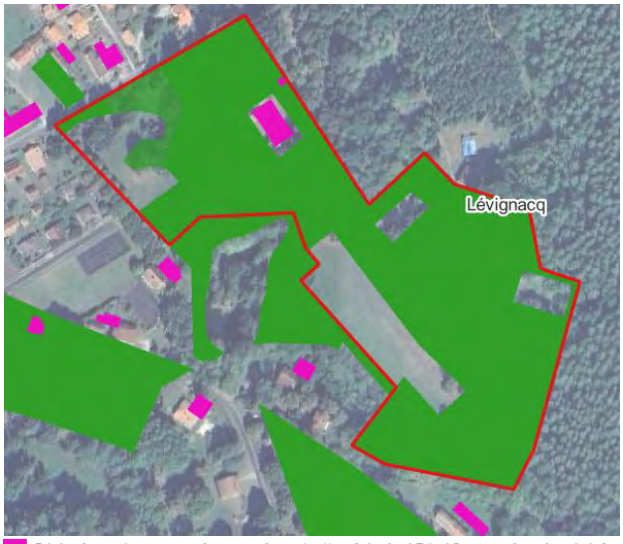
Les enjeux par rapport au capital paysager, architectural et historique porté par le Château de Lévignacq et ses abords, sont également forts. Une évolution mal appropriée du site pourrait ainsi dissoudre la qualité visuelle et la typicité du lieu, et in fine, contribuer à dégrader la patrimonialité de cet ensemble remarquable.

Au regard de ces enjeux, et de l'importance de proposer un parti d'aménager réellement adapté à la vocation future du site (aujourd'hui imprécise), la collectivité a proposé une mesure particulière : la servitude accordée par l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, l'évolution du site est « gelée » pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global par la commune.

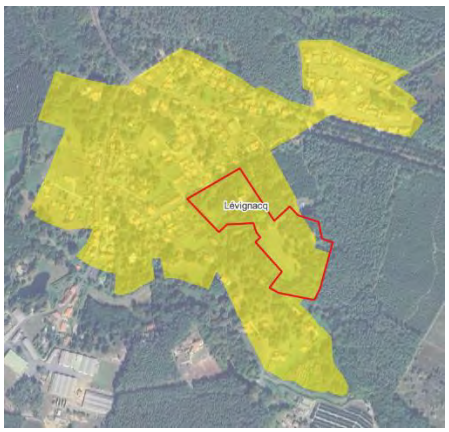
De plus, afin de sécuriser le devenir des zones humides d'ores-et-déjà identifiées, le PLUi pose des prescriptions surfaciques de type L.151-23 CU sur ces dernières. Conjointement à ces mesures de réduction des incidences, le PLUi mobilise l'outil L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sur le parc boisé et sur le bâti. Il s'agit ici de réduire les incidences sur le plan paysager **ET** 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 PLU actuel de Lévignacq comporte une OAP « Patrimoine » que la collectivité a choisi de reconduire dans le PLU intercommunal.

Emprise de l'OAP Patrimoine à Lévignacq

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

- éclairage nocturnes orientés vers le bas ;

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- 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.

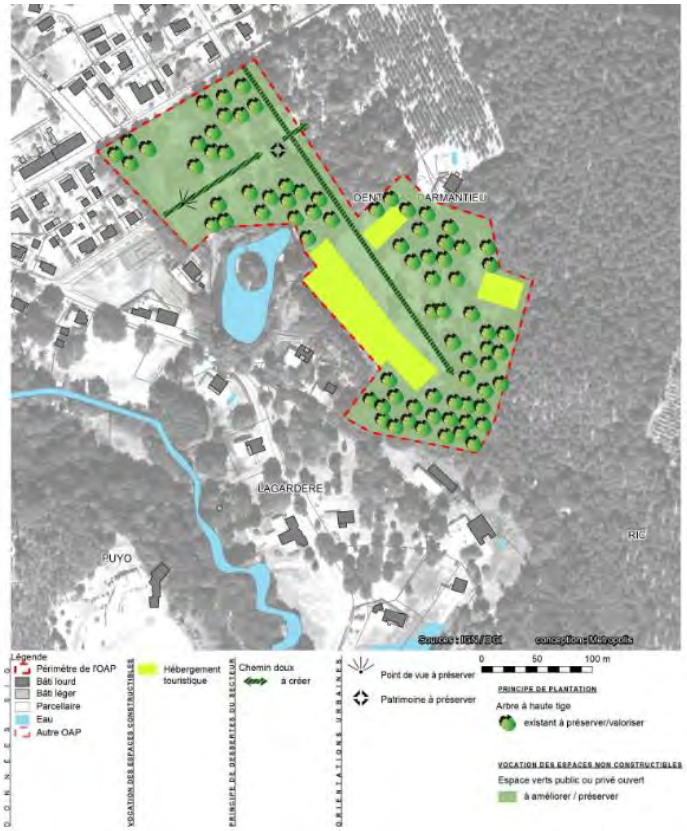
En proposant l'utilisation de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, l'évolution du site est « gelée » pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Pour autant, le PLUi conjugue de nombreux outils complémentaires pour garantir 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.

D'autres mesures pourront être proposées sur la base du projet global qui sera conçu par la collectivité à terme.



Pour l'approbation du PLUi, le schéma d'aménagement est modifié afin de mieux formaliser la prise en compte des sujets arborés existants et qui appellent à être préservés.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



… devient …

Confortement de la prise en compte des éléments arborés existants et à préserver (Cf. règlement graphique du PLUi)



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

4.4. FOCUS SUR LES SECTEURS EN ZONES NATURELLE ET AGRICOLE, DONT LES STECAL

Dans le PLUi Côte Landes Nature, la zone agricole se distingue soit par un zonage A, soit par un zonage Ap. **La collectivité ne propose aucun secteur de type STECAL en zone A**.

Par ailleurs, de nombreux secteurs sont proposés pour la zone naturelle : Nai, Nbp, Nbot, Nch, Ne, Neq, Ner, Ni, Nj, Nk, NL, NLs, Np, Nt, Nx et Ny.

Ainsi, comme l'indique le règlement écrit du PLUi, on distingue toutefois les STECAL suivants :

- **Nbot** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée spécifique au développement d'un espace pédagogique botanique.
- **Nch** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de chenil.
- **Ne** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif.
- **Neq** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de centre équestre.
- **Nk** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée pour le camping où seuls les emplacements de camping et de caravaning, les hébergements spécifiques au gardiennage, et les installations et aménagements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement du site sont autorisés.
- **NL** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où les constructions et installations de loisirs, recevant du public sont autorisées.
- **NLs** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où les constructions et installations démontables de loisirs et d'accueil du public sont autorisées dans le cadre d'activités temporaires ou saisonnières.
- **Nt** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où seules les constructions à vocation touristique sont autorisées.
- **Nx** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les activités à vocation artisanale, de restauration, d'hôtel et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées
- **Ny** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les activités à vocation industrielle sont autorisées

Les STECAL évoluant en zone naturelle visent globalement à permettre la gestion de sites existants.

Notons que les secteurs de type Nai sont très nombreux et ils ont vocation à garantir la préservation des caractéristiques paysagères d'une figure emblématique du paysage landais : l'airial. Ils ne constituent pas des STECAL.

FOCUS SUR LES STECAL DE TYPE NCH, NEQ, NL-NLS, NT, NX ET NY

Le tableau suivant dresse une analyse synthétique des incidences potentielles notables pour les STECAL précités.

Des préconisations peuvent être émises, **qui pourront être mises en application après la phase d'arrêt** (et en vue de l'approbation du PLUi). Celles-ci visent à réduire davantage le niveau des incidences potentielles.

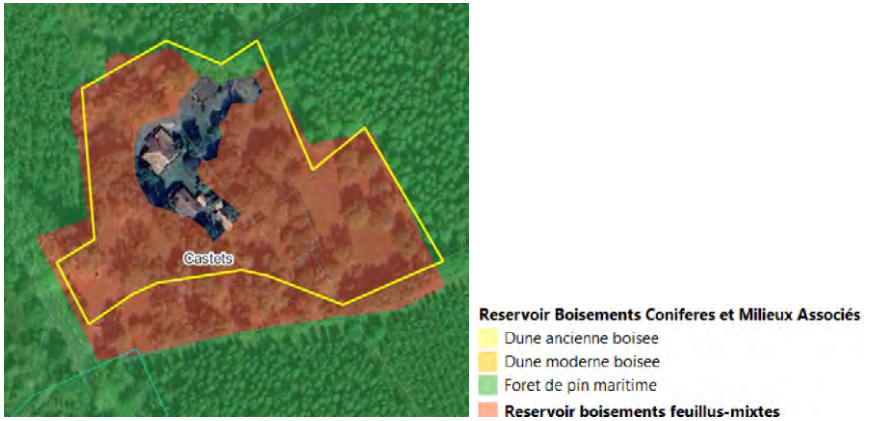
Pour rappel, le focus est ici réalisé sur les STECAL suivants :

- **Nbot :** Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée spécifique au développement d'un espace pédagogique botanique
- **Nch** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de chenil.
- **Neq** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de centre équestre.
- **NL** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où les constructions et installations de loisirs, recevant du public sont autorisées.

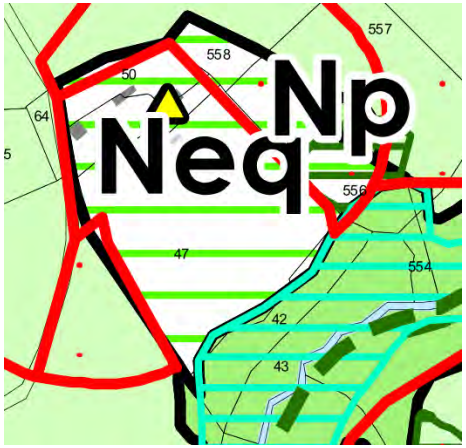
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- **Nt** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où seules les constructions à vocation touristique sont autorisées.
- **Nx** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les activités à vocation artisanale, de restauration, d'hôtel et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées
- **Ny** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les activités à vocation industrielle sont autorisées

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
Nch	Castets  *Emprise à l'arrêt du PLUi*  *Emprise à l'approbation du PLUi*	Il s'agit d'un site existant, lié à un chenil. Le règlement indique que sont autorisées les *installations* nécessaires à l'activité du chenil.  Le site correspond à un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de feuillus et mixtes ». Cela s'explique par la présence de chênes sur le site. Les abords du site correspondent au réservoir de biodiversité de la sous-trame « boisements de conifères et milieux associés ». Ils font l'objet d'un zonage N. 	Le site est un site déjà existant. Le règlement écrit applicable pour les zones naturelles indique que l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet. La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente. **Incidences potentielles notables sur l'environnement évaluées comme « faibles ».** **Préconisations** : conditionner l'emprise au sol pour ce STECAL. **A l'approbation**, l'emprise Nch est réduite. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 100 m² comptabilisée dans la totalité du secteur Nch.
Neq	Castets	Il s'agit d'un site existant. Le site évolue dans un contexte d'intérêt sur le plan écologique, avec la proximité du site Natura 2000 « Zones humides de l'Etang de Léon » et de la ZNIEFF II « Etang de Léon et courant d'Huchet » (réservoirs de	Le site est un site déjà existant. Les espaces couverts par les sites Natura 2000, et associés au fonctionnement des

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
	 *Tel que proposé à l'arrêt du PLUi*  *Emprise à l'approbation du PLUi*	biodiversité de la TVB). Ceux-ci sont couverts par un zonage de type Np, et comprennent des prescriptions surfaciques de nature écologique (L. 151-23 CU).  Natura 2000 - ZSC  Une zone humide figurant dans l'état initial réalisé par BKM, est également recensée sur le site. Elle bénéficie d'une identification au titre de l'article L.151-23 CU.	continuités écologiques locales, sont évités par le PLUi, via le zonage de type Np, protecteur et l'outil L.151-23 CU. En zone Neq, sont autorisés les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi. Ainsi que les extensions ou annexes des constructions à usage d'accueil d'une clientèle. Le règlement écrit applicable pour les zones naturelles indique que l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet. La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente. **Incidences potentielles notables sur l'environnement évaluées comme « faibles ».** **Préconisations** : réduire l'emprise de la zone Neq sur les franges Sud et Est afin de réduire encore davantage les incidences sur les espaces

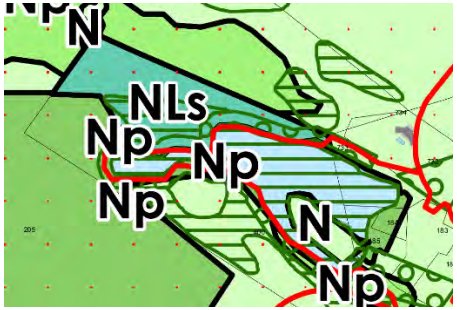
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		Notons que le site a fait l'objet d'une investigation de terrain par THEMA Environnement (site 9) qui indiquent l'intérêt de la chênaie en limite extérieure du site (Np) et des arbres existants constituant le jardin (enjeu modéré). La zone de pâturage équin est associée à un enjeu « très faible ». Des sondages pédologiques appellent au besoin de suivis piézométriques principalement sur la zone pâturée (podzosols humiques).	boisés périphériques, qui témoignent d'enjeux écologiques plus marqués. **Pour l'approbation**, l'emprise du STECAL est fortement réduite. Le site est également reclassé en Nt.
Neq	Saint-Michel-Escalus  *Emprise à l'arrêt du PLUi*	Il s'agit d'un site existant. Il correspond aux écuries Alexandra Bordes. Le site n'intersecte aucun zonage du patrimoine naturel, mais est compris dans le périmètre du site inscrit « Etangs landais Sud ». Le site est concerné partiellement par un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés ».  	Le site est un site déjà existant. En zone Neq, sont autorisés les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi. Ainsi que les extensions ou annexes des constructions à usage d'accueil d'une clientèle. Le règlement écrit applicable pour les zones naturelles indique que l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet. La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente. L'évolution éventuelle du site s'inscrit dans un contexte réglementaire. En effet, la présence du site inscrit

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
	 *Emprise à l'approbation du PLUi*		implique la sollicitation de l'ABF pour les projets de travaux. **Incidences potentielles notables sur l'environnement évaluées comme « faibles ».** **Préconisations** : réduire l'emprise de la zone Neq sur la frange Sud-Est afin de réduire l'emprise de la zone Neq sur les espaces boisés périphériques. **A l'approbation**, les emprises ont été réduites.
NLs	Saint-Julien-en-Born 	Il s'agit d'un site existant, qui s'appuie sur la présence du Lac de Nel. La zone NLs correspond aux activités de loisirs en plein air. Le site jouxte le site Natura 2000 de l'ancien étang de Lit-et-Mixe.  Natura 2000 - ZSC Il est par ailleurs compris dans le vaste périmètre du site inscrit « Etangs landais Sud ». Du point de vue des continuités écologiques, l'habitat boisé localisé au Sud de l'emprise de la zone NLs correspond à un réservoir de biodiversité de la sous-trame des boisements de conifères et milieux associés. L'état	Les secteurs à enjeux environnementaux font l'objet de prescriptions surfaciques dédiées. En secteur NLs, seules les installations démontables nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ou d'accueil du public d'une emprise au sol maximale de 20m² sont autorisées. L'évolution éventuelle du site s'inscrit dans un contexte réglementaire. En effet, la présence du site inscrit implique la sollicitation de l'ABF pour les projets de travaux.

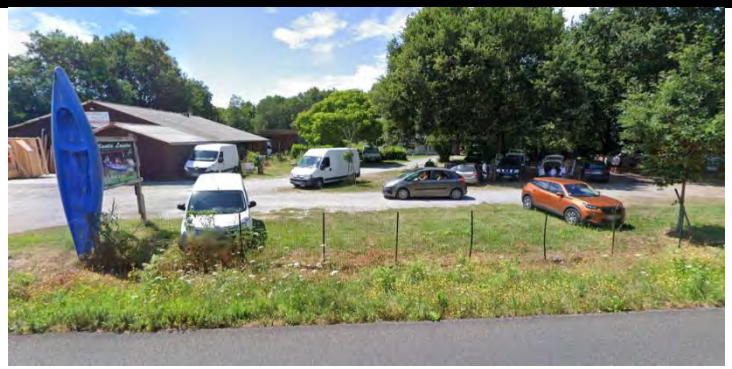
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		initial de l'environnement, produit par BKM, indique la présence de zones humides. L'outil L. 151-23 CU est mobilisé. 	**Incidences potentielles notables sur l'environnement évaluées comme « faibles ».**
NLs	Saint-Julien-en-Born 	Il s'agit d'un site existant. Celui-ci correspond à la zone de loisirs « Jungle Park ». Celui-ci comprend plusieurs parcours de tyrolienne et de l'activité de paint-ball.  Le site est localisé hors emprise de tout zonage du patrimoine naturel (Natura 2000, ZNIEFF), mais dans l'emprise du site inscrit « Etangs landais nord ». L'intégralité du site est comprise dans un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés ».	En secteur NLs, seules les installations démontables nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ou d'accueil du public d'une emprise au sol maximale de 20m² sont autorisées. L'évolution éventuelle du site s'inscrit dans un contexte réglementaire. En effet, la présence du site inscrit implique la sollicitation de l'ABF pour les projets de travaux. **Incidences potentielles notables sur l'environnement évaluées comme « faibles ».**
NLs	Saint-Julien-en-Born	Il s'agit d'un site existant. Celui-ci correspond au parc Lanès Aventure, avec des activités d'escape game et de labyrinthe notamment.	En secteur NLs, seules les installations démontables nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ou d'accueil

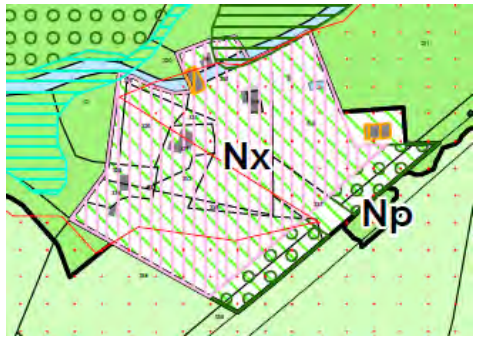
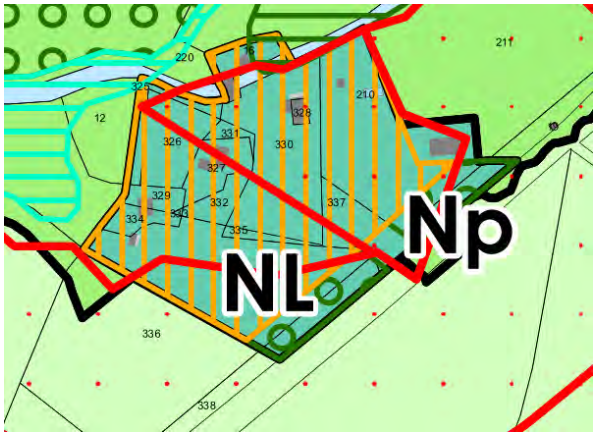
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		  Le site est compris dans le périmètre du site inscrit « Etangs landais Nord ». Il est identifié comme réservoir de biodiversité de la sous-trame « boisements de conifères et milieux associés ». Toutefois, ce site accueille déjà des installations au sein d'une pinède très entretenue.	du public d'une emprise au sol maximale de 20m² sont autorisées. L'évolution éventuelle du site s'inscrit dans un contexte réglementaire. En effet, la présence du site inscrit implique la sollicitation de l'ABF pour les projets de travaux. **Incidences potentielles notables sur l'environnement évaluées comme « faibles ».**
NLs	Lit-et-Mixe	Il s'agit d'un site existant, adossé à la pratique du canoë.	En secteur NLs, seules les installations démontables nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ou d'accueil du public d'une emprise au sol maximale de 20m² sont autorisées. L'emprise est contenue (environ 3500 m²).

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
	 **STECAL NLs créé pour l'approbation du PLUi**		**Incidences potentielles notables sur l'environnement évaluées comme « faibles ».**
NL	Saint-Michel-Escalus  *Emprise de la zone NL à l'arrêt du PLUi*	Il s'agit d'un site existant, lié à la pratique du quad (randonnée).  Le site est compris dans le vaste site inscrit « Etangs landais Sud ». Par ailleurs, il est situé à proximité du site Natura 2000 « zones humides de l'Etang de Léon » (qui se conjuguent à la ZNIEFF 2 « Etang de Léon et Courant d'Huchet »).	En secteur NL, seules les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ou d'accueil du public d'une emprise au sol maximale de 50m² sont autorisées. L'évolution éventuelle du site s'inscrit dans un contexte réglementaire. En effet, la présence du site inscrit implique la sollicitation de l'ABF pour les projets de travaux. **Incidences potentielles notables sur l'environnement évaluées comme « faibles ».** **A l'approbation,** le site est reclassé en **Nx**.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
	 *Site reclassé en Nx à l'approbation du PLUi (emprise identique)*  *Zonage du PLUi approuvé au doit du secteur*	 Natura 2000 - ZSC Les abords du site qui témoignent d'enjeux écologiques bénéficient d'un classement en zone Np. De plus, le site NL fait l'objet d'une prescription au titre de l'article L.151-19 pour le patrimoine bâti.  L'outil EBC est mobilisé le long de la D142 afin de conserver un ensemble boisé pour intégrer visuellement le site.	En secteurs Nx, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet. Toutefois, comme précédemment, l'évolution éventuelle du site s'inscrit dans un contexte réglementaire. En effet, la présence du site inscrit implique la sollicitation de l'ABF pour les projets de travaux. De plus, des prescriptions surfaciques s'appliquent conjointement. **Incidences potentielles notables sur l'environnement évaluées comme « faibles ».**
NL	Saint-Michel-Escalus	Il s'agit d'un site existant. Il correspond au site Canoë Land, qui permet la location de canoës-kayaks.	L'emprise du site existant NL est très restreinte (2300 m²). En secteur NL, seules les constructions et installations

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		 Le site jouxte le site Natura 2000 des « zones humides de Léon » et est compris dans le périmètre de la ZNIEFF 2 « Etang de Léon et Courant d'Huchet ». Il est également compris dans l'emprise du vaste site inscrit « Etang Landais Sud ».  Natura 2000 - ZSC Le site est situé à proximité du ruisseau de la Palue. Les abords du site NL, qui témoignent d'enjeux environnementaux marqués, bénéficient d'un classement en zone Np, conjugué à la mobilisation d'outils de préservation (EBC, L.151-23 CU).	nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ou d'accueil du public d'une emprise au sol maximale de 50m² sont autorisées. L'évolution éventuelle du site s'inscrit dans un contexte réglementaire. En effet, la présence du site inscrit implique la sollicitation de l'ABF pour les projets de travaux. **Incidences potentielles notable sur l'environnement évaluées comme « faibles ».**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
			
NL	Uza  *Emprise à l'arrêt du PLUi*	Il s'agit d'un site existant. Il correspond au Cirque Tatin, et comprend du bâti, ainsi qu'un chapiteau localisé dans la zone arborée (spectacles). 	L'emprise du site existant NL est très restreinte (3270 m²). En secteur NL, seules les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ou d'accueil du public d'une emprise au sol maximale de 50m² sont autorisées. L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet. **Incidences potentielles notables sur l'environnement évaluées comme « faibles ».**

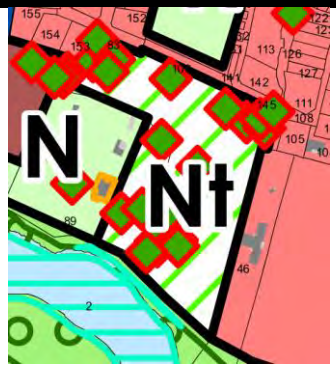
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
	 *Emprise à l'approbation du PLUi*	 Le site est localisé hors emprise de tout zonage du patrimoine naturel et hors site inscrit/classé.	**A l'approbation,** l'emprise est légèrement réduite sur la frange Ouest.
Nt	Castets 	Le site correspond à un jardin arboré et clôturé. Il est situé au niveau du bourg de Castets et ne présente pas d'aménagement à ce jour. Le site est situé à proximité du site Natura 2000 « Zones humides de l'étang de Léon ».  Natura 2000 - ZSC	En secteur Nt, les hébergements touristiques sont autorisés sous réserve d'une emprise au sol limitée à 50 m² et dans la limité de 4 unités. La mise en œuvre du PLUi impliquera une emprise cumulée de 200 m². L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet. La conservation des plantations existantes pourra être exigée,

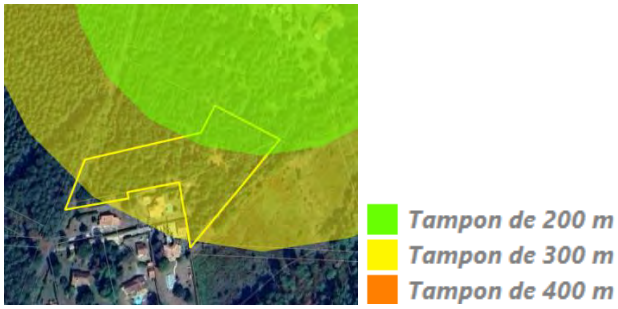
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		Le site a fait l'objet d'investigations de terrain par THEMA Environnement (secteur 14). Cet ensemble arboré est clôturé sur toute sa surface. Ce jardin présente une diversité d'essences ligneuses telles que le Chêne pédonculé, le Chêne liège, le Châtaignier commun et le Robinier faux-acacia. La partie nord dispose d'une sous-strate plus ou moins dense composée d'espèces typique des sous-bois comme le Houx, l'Aubépine à un style, le Fragon piquant, le Lierre grimpant et la Fougère aigle. Cet habitat, bien qu'évoluant dans un contexte anthropique, à une diversité végétale et une formation végétale relativement peu commune en région Nouvelle-Aquitaine. Par conséquent un enjeu faible lui est attribué. Quelques individus de Chêne liège ont été observés sur site, espèce déterminante de ZNIEFF, il conviendra de conserver ces spécimens en cas d'aménagement. Les investigations de terrain n'ont pas révélé la présence de zones humides, y compris sur le plan pédologique.  Les investigations réalisées par THEMA Environnement indiquent que le site présente des enjeux liés à la biodiversité « faibles » mais les sujets de Chêne-Liège méritent d'être préservés. Le PLUi appose des prescriptions ponctuelles sur les éléments arborés du site afin de conserver les caractéristiques écopaysagères du site.	ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente. **Incidences potentielles notables sur l'environnement évaluées comme « faibles ».**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		 ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - boisement La frange Sud du site, qui témoigne d'enjeux écologiques marqués (sites Natura 2000), bénéficie d'un classement en zone Np, associé à la mobilisation des outils EBC et L.151-23 CU.	
Nt	Léon 	Il s'agit d'un site existant. Il correspond aux « Cabanes du Menoy », qui offre de l'hébergement insolite de type « cabanes perchées ».   La zone Nt est localisée au niveau du bourg de Léon, hors emprise de tout zonage du patrimoine naturel. En revanche, il est compris dans le site inscrit « Etang landais Sud ».	Le site dispose d'une faible superficie (environ 4400 m²) et accueille déjà 3 cabanes perchées. Le PLUi autorise un maximum de 4 unités en zone NL (50 m²/unité). L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet. La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
			Incidences potentielles notables sur l'environnement évaluées comme « faibles ».
Nt	Saint-Michel-Escalus  *Emprise à l'arrêt du PLUi*  Emprise à l'approbation du PLUi	Le site est situé au Nord de Saint-Michel-Escalus et ne présente pas d'aménagement à ce jour. Il n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel, mais est néanmoins situé dans l'emprise du site inscrit « Etangs landais Sud ». Il a fait l'objet d'investigations écologiques par le bureau d'études THEMA Environnement (site 51). Le site est occupé par des chênaies plus ou moins dégradées. Le bureau d'études met en évidence un enjeu de biodiversité évalué comme « très faible à faible ». Aucune zone humide n'a été répertoriée, y compris sur le plan pédologique. Le site bénéficie de la proximité d'un ouvrage de défense incendie situé dans un rayon de 200 m. 	Le site Nt dispose d'une emprise de 12900 m². En secteur Nt, les hébergements touristiques sont autorisés sous réserve d'une emprise au sol limitée à 50 m² et dans la limite de 4 unités. La mise en œuvre du PLUi impliquera une emprise cumulée de 200 m², soit 1,5% de la superficie du site. L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet. La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente. **Incidences potentielles notables sur l'environnement évaluées comme « faibles ».** **Préconisations :** réduire l'emprise de la zone Nt puisque seuls 4 unités dédiées à l'hébergement touristique peuvent être réalisées, dans la limite de 50 m² par unité.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
			**A l'approbation**, l'emprise de la zone Nt a été réduite. Elle est désormais de 6320 m² environ.
Nx	Castets	Le site est déjà existant. Le périmètre est défini de façon à gérer le site actuel.	Le site présente un caractère déjà très aménagé du site et qui

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		Il n'est pas identifié au titre des ICPE.	ne permet qu'une évolution très minime. **Les incidences potentielles notables sur l'environnement sont évaluées comme « très faibles », voire « négligeables ».**
Nx	Castets  **STECAL Nx créé pour l'approbation du PLUi**	Le site est déjà existant. Le périmètre est défini de façon à gérer le site actuel.	En secteurs Nx, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet. L'emprise Nx est ici particulièrement réduite. **Les incidences potentielles notables sur l'environnement sont évaluées comme « négligeables ».**
Nx	Saint-Julien-en-Born	Le site est déjà existant. Le périmètre est défini de façon à gérer le site actuel.	Le site présente un caractère déjà très aménagé du site et qui

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		Il n'est pas identifié au titre des ICPE.	ne permet qu'une évolution très minime. **Les incidences potentielles notables sur l'environnement sont évaluées comme « très faibles », voire « négligeables ».**
Nx	Saint-Julien-en-Born 	Le site est déjà existant. Le périmètre est défini de façon à gérer le site actuel, y compris les abords de la construction. Il n'est pas identifié au titre des ICPE.	En secteur Nx, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet. Au regard du caractère déjà très aménagé du site Nx, les capacités d'évolution sont minimes. **Les incidences potentielles notables sur l'environnement sont évaluées comme « très faibles », voire « négligeables ».**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
Nx	Saint-Julien-en-Born 	Le site est déjà existant. Le périmètre est défini de façon à gérer le site actuel, y compris les abords de la construction (stationnement). Il s'agit d'un hôtel.	En secteur Nx, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet. Au regard du caractère déjà très aménagé du site Nx, les capacités d'évolution sont contenues. **Les incidences potentielles notables sur l'environnement sont évaluées comme « faibles ».**
Nx	Saint-Julien-en-Born  **STECAL Nx créé pour l'approbation du PLUi**	Le site est déjà existant. Le périmètre est défini de façon à gérer le site actuel, y compris les abords immédiats de la construction.	En secteur Nx, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet. Au regard du caractère très contenue de l'emprise du site Nx (480 m²) et de son caractère déjà bâti, les capacités d'évolution sont négligeables. **Les incidences potentielles notables sur l'environnement sont évaluées comme « négligeables ».**
Nx	Lit-et-Mixe	Il s'agit de 3 sites déjà existants, et notamment : - le site existant Gamm Vert (secteur Nx à l'Est) ; - Le site existant de Super U (secteur Nx au centre).	En secteur Nx, l'emprise au sol maximale des constructions

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
	 **STECAL Nx créés pour l'approbation du PLUi**	  *Vues sur les sites Nx*	sera de 50% du terrain d'assiette du projet. Au regard de leur caractère déjà bâti et aménagé, les capacités d'évolution sont faibles. **Les incidences potentielles notables sur l'environnement sont évaluées comme « faibles ».**
Nx	Uza	Les deux sites Nx d'Uza sont déjà existants. Les périmètres sont définis de façon à gérer les sites actuels, y compris les abords des constructions présentes (stationnement, espaces verts). Il s'agit de deux sites de restauration : « LA FORGE » (site Nord) et « LA TABLE DU MARENSIN » (site Sud).	En secteur Nx, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet. Au regard du caractère déjà aménagé des sites Nx, les capacités d'évolution sont contenues.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		  Les sites évoluent à proximité de l'étang de la Forge et s'inscrivent dans un contexte écologique d'intérêt : site Natura 2000 « Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe », ZNIEFF de type 2 « L'ancien étang de Lit-et-Mixe et le Courant de Contis ». L'étang est également identifié en ENS. Des habitats humides ont été répertoriés aux abords de l'étang : phragmitaies, végétation humide de ceinture et bosquet humide (environ 3718 m²). Des sondages pédologiques (3) ont également été réalisés et ont indiqué la présence de sols humides. La zone humide couvre ainsi une superficie d'environ 25600 m², en englobant les zones humides botaniques. Les espaces verts prennent la forme d'un parc arboré, bénéficiant d'un entretien très régulier. Les grands sujets arborés sont intéressants pour	Par ailleurs, les sites Nx s'inscrivent dans un contexte réglementaire très fort (sites classés, nombreux périmètres MH). Aussi, tout projet associé à l'évolution d'un des sites Nx sera associé à la sollicitation de l'ABF. **Les incidences potentielles notables sur l'environnement sont évaluées comme « très faibles ».** **Préconisations** : revoir l'emprise du périmètre du L.151-23 CU pour les zones humides afin de mieux prendre en compte la ZH sur le plan pédologique, ainsi que celle de l'EBC sur la partie Sud (platanes)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		l'accueil de la faune locale (dont la Noctule commune), tout comme la plantation de platanes au Sud-Est.	



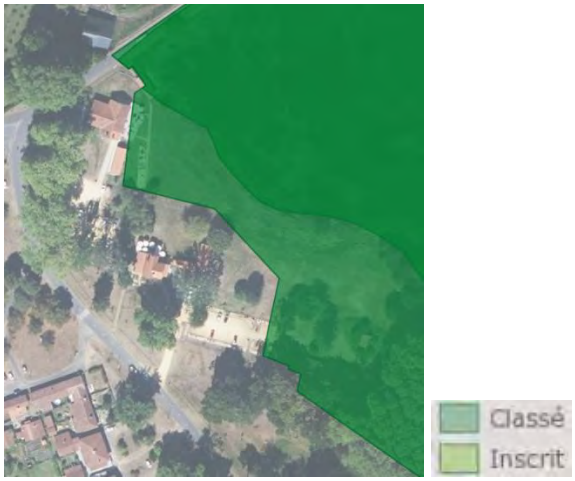
Natura 2000 - ZSC



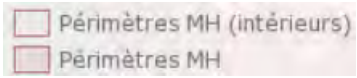
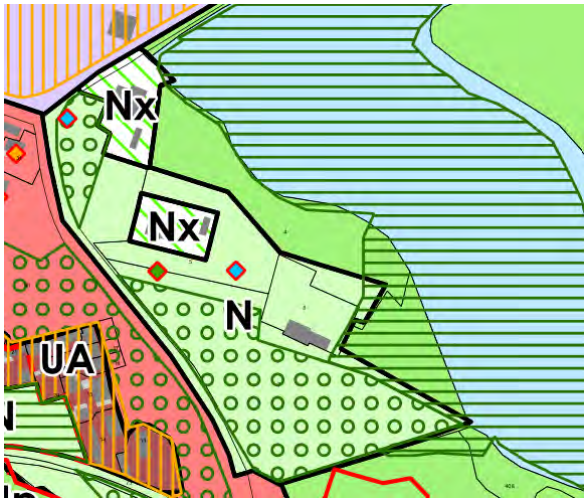
ZNIEFF de type II

DUNES LITTORALES DU BANC DE PINEAU A L'ADOUR
ETANG DE LEON ET COURANT D'HUCHET
L'ANCIEN ETANG DE LIT-ET-MIXE ET LE COURANT DE CONTIS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		 Du point de vue du patrimoine paysager et architectural, le site est également marqué par la présence du site classé « Etang de la Forge » et du site classé « Rives de l'étang de la Forge ». Des périmètres de Monuments Historiques sont également à considérer. 	

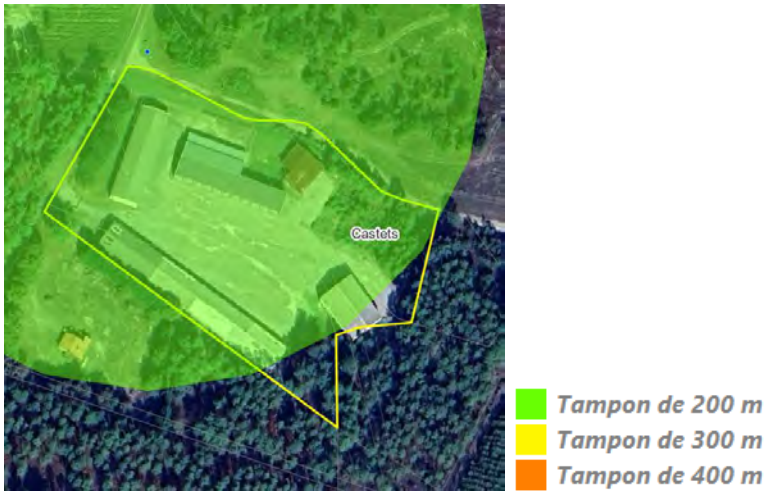
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		  Le PLUi a proposé un zonage Nx qui tient compte de la présence de ces enjeux écologiques et paysagers. Le zonage Ux est réduit et défini de façon à permettre la gestion des bâtis existants et de leurs abords. Les espaces périphériques bénéficient d'un zonage N/Np, doublé d'une identification au titre des EBC, du L.151-19 CU et du L.151-23 CU. 	

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
Nx	Taller  **STECAL Nx créé pour l'approbation du PLUi**	Il s'agit d'un site existant. L'emprise a été définie de façon à gérer le bâti et ses abords immédiats.	En secteur Nx, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet. Au regard de l'emprise et du caractère déjà bây du site Nx, les capacités d'évolution sont quasi nulles. **Les incidences potentielles notables sur l'environnement sont évaluées comme « négligeables ».**
Ny	Castets  	Il s'agir d'un site existant. L'emprise de la zone Ny a été définie afin de permettre la gestion du site (constructions et leurs abords).  La zone Ny n'est concernée par aucun zonage du patrimoine naturel. En revanche, comme il est ceinturé de boisements, il est concerné par le réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés ».	En secteur Ny, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet. Au regard du caractère déjà aménagé du site Ny, les capacités d'évolution sont contenues. **Les incidences potentielles notables sur l'environnement sont évaluées comme « faibles ».**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		 **Reservoir Boisements Coniferes et Milieux Associés** Dune ancienne boisee Dune moderne boisee Foret de pin maritime Le site n'est pas identifié en qualité d'ICPE. Il bénéficie de la proximité d'un ouvrage de défense incendie. 	

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
Ny	Saint-Julien-en-Born 	Il s'agir d'un site existant. L'emprise de la zone Ny a été définie afin de permettre la gestion du site (constructions et leurs abords). Le site regroupe plusieurs entreprises.  La zone Ny est concernée par la proximité de zonages du patrimoine naturel (site Natura 2000 lié aux « zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe »). De plus, comme il est ceinturé de boisements, il est concerné par le réservoir de biodiversité de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés » de la TVB.  Natura 2000 - ZSC	En secteur Ny, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet. Au regard du caractère déjà aménagé du site Ny, les capacités d'évolution sont très contenues. Par ailleurs, le site Ny s'inscrit dans un contexte réglementaire lié à la présence du site inscrit. Aussi, tout projet associé à l'évolution du site Ny sera associé à la sollicitation de l'ABF. **Les incidences potentielles notables sur l'environnement sont évaluées comme « faibles ».**

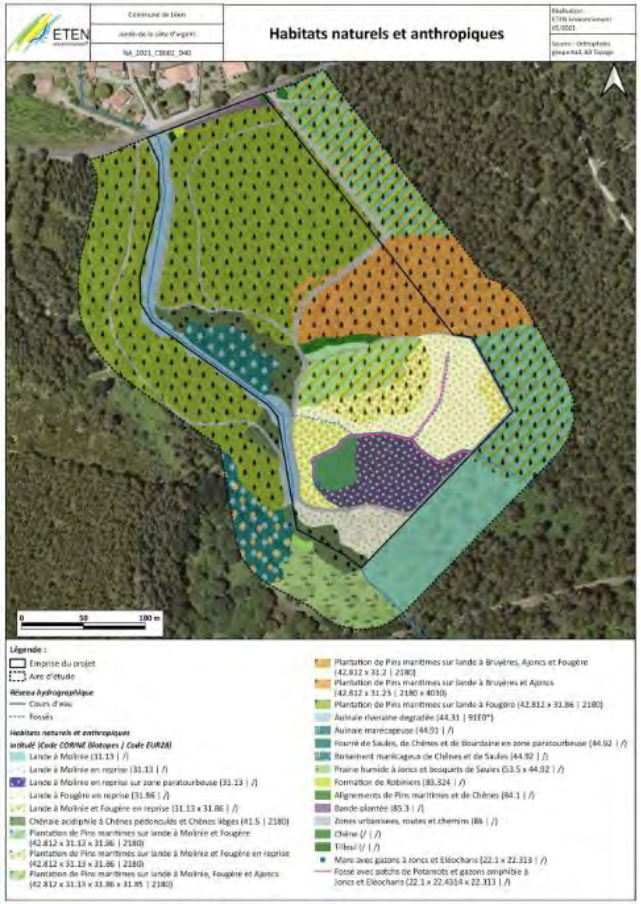
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		 **Reservoir Boisements Coniferes et Milieux Associés** Dune ancienne boisee Dune moderne boisee Foret de pin maritime **Réservoirs Milieux Humides** Sa proximité avec le site Natura 2000 fait que la frange Sud du site Ny est identifiée dans un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « milieux humides » de la TVB. Comme en témoignent les extraits cartographiques précédents, les secteurs concernés par la TVB sont déjà construits et aménagés (bâtis, stationnement, voiries). Il convient également de souligner que la zone Ny est comprise dans le vaste périmètre du site inscrit « Etangs landais Sud ». Le site n'est concerné par aucune ICPE et il bénéficie de la proximité d'un ouvrage de défense incendie.  *Tampon de 200 m* *Tampon de 300 m* *Tampon de 400 m*	

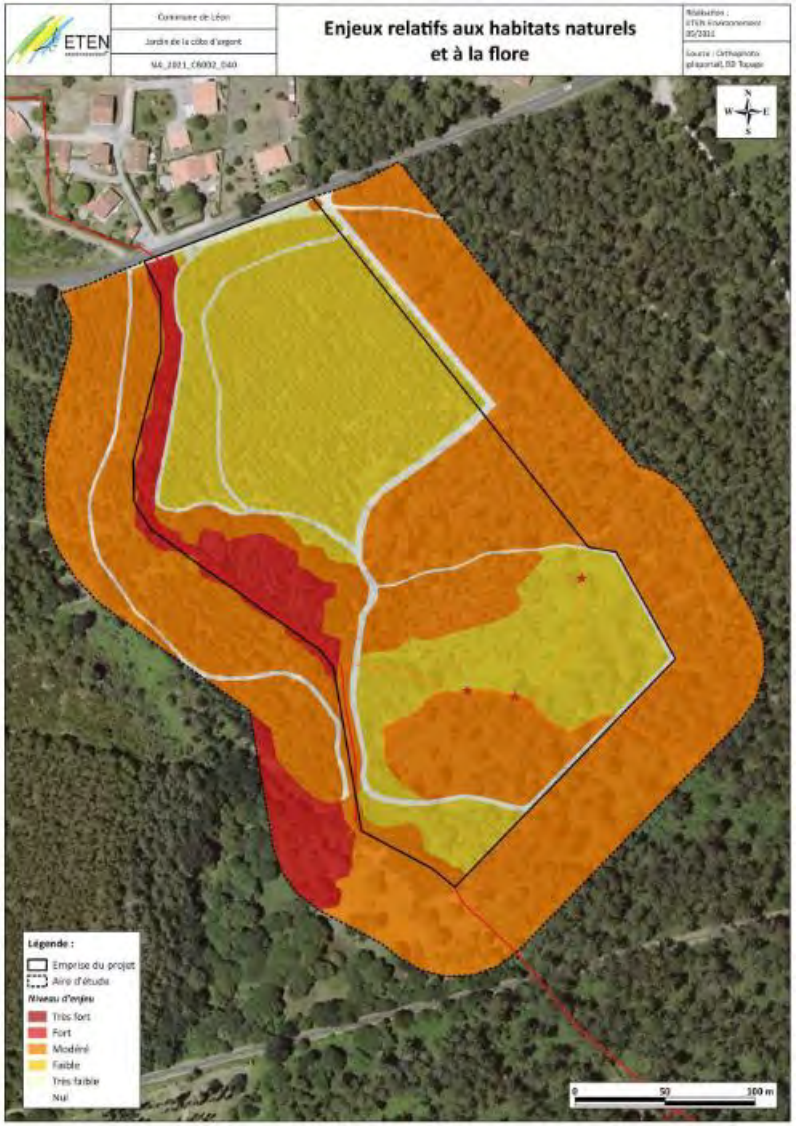
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
Nbot	Léon 	Le site Nbot de Léon est destiné à accueillir un espace pédagogique botanique. Il est localisé au sein du périmètre de site inscrit « Etang landais Sud ». Des prospections écologiques ont été réalisées sur le site en 2021 par le bureau d'études ETEN Environnement. L'occupation du sol en 2021 témoignait de la présence de fossés avec patchs de Potamots et gazon amphibie à Joncs et Eléocharis, lande à Molinie et Fougère en reprise, lande à Molinie en reprise sur zone paratourbeuse, lande à Fougère aigle en reprise, chênaie acidiphile à chênes pédonculés et chênes lièges, Aulnaie riveraine dégradée, plantations de Pins maritimes (sur diverses landes), formations de Robiniers, bandes plantées, alignement de Pins maritimes et de Chênes. Le site présente une sensibilité forte au niveau de la plantations de pins sur lande à Molinie et au sein des landes à Molinie, du fait de la présence potentielle du Fadet des Laîches. Les fossés et les formations arborées sont quant à eux à enjeu modéré (statut HIC) ou à la présence d'une espèce protégée nationalement (Ecureuil roux). Les autres habitats ne présentent pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs, et les espèces présentes étant communes à très communes.	Le PLUi limite l'emprise au sol cumulée des constructions sur une même unité foncière à 200 m² au sol. Sachant qu'une construction d'environ 110 m² d'emprise au sol semble déjà implantée, seuls 90 m² cumulés peuvent maintenant être créés, réduisant ainsi l'impact sur les habitats et les espèces présentes ou potentiellement présentes. Le site est localisé au sein du périmètre du site inscrit, ce qui appelle la sollicitation de l'ABF. Les abords du site Nbot bénéficient d'un zonage Np et de classement en EBC. Au Sud du site (déboisé), le PLUi mobilise un zonage N. En revanche, les secteurs à enjeu « fort » selon ETEN Environnement (en 2021), s'ils ne sont pas remis en cause au final par l'aménagement du site en cours (ce qui est à confirmer), gagneraient à être maintenus via l'outil L.151-23 CU. **Les incidences potentielles notables sur l'environnement ne peuvent être réellement évaluées compte tenu de**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		 Carte 7 : Localisation des habitats naturels et anthropiques	**l'évolution assez marquée d'une partie du site. Le PLUi pourrait cependant proposer la mobilisation d'outil de type L.151-23 sur les secteurs à enjeu « fort » qui sont conservés.**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		 Carte 9 : Enjeux relatifs aux habitats naturels et à la flore	

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	



Carte 10 : Zones humides

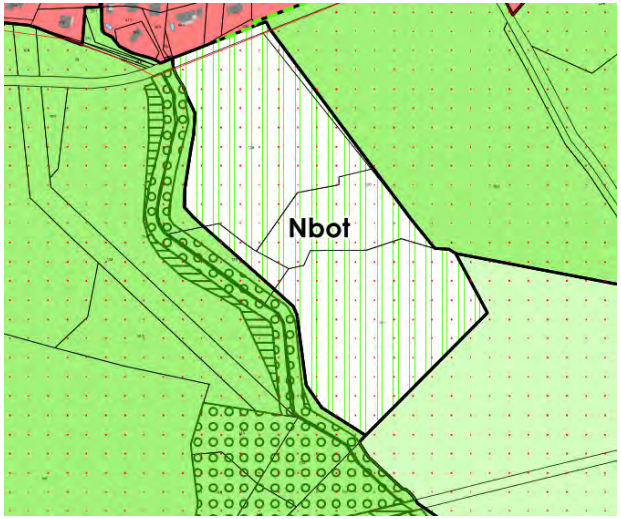
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		 Des enjeux liés aux zones humides ont également été recensés lors de ce diagnostic écologique réalisé par ETEN en 2021. **Selon les images de Google Earth (mars 2024), le site semble être en cours d'aménagement (sur la partie Sud du site), et comprend déjà une construction, d'une superficie d'environ 110 m².**	

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		  *Construction créée récemment*	

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Typologie	Site et Commune	Caractéristiques	
		L'occupation du sol semble avoir notablement évolué depuis les investigations écologiques d'ETEN, y compris sur les abords au Sud de la zone Nbot (et même au-delà de la piste cyclable).  	

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

FOCUS SUR LES STECAL DE TYPE NE

Les STECAL de type Ne ont été définis de façon à permettre la gestion des constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif. Ils concernent des sites existants (et déjà gérés via les documents d'urbanisme en vigueur), à l'exception des sites suivants : Lit-et-Mixe (2 sites), Taller (2 sites), Levignacq, Saint-Michel-Escalus et Castets. Seuls ces Ne créés ex-nihilo sont évalués ci-après (sites ne bénéficiant pas d'un zonage N indicé spécifiquement dans les documents d'urbanisme en vigueur).

Remarque : En vue de l'approbation du PLUi, 2 autres STECAL créés ex-nihilo sont repérés au zonage sur les communes de Lévignacq et Saint-Julien-en-Born.

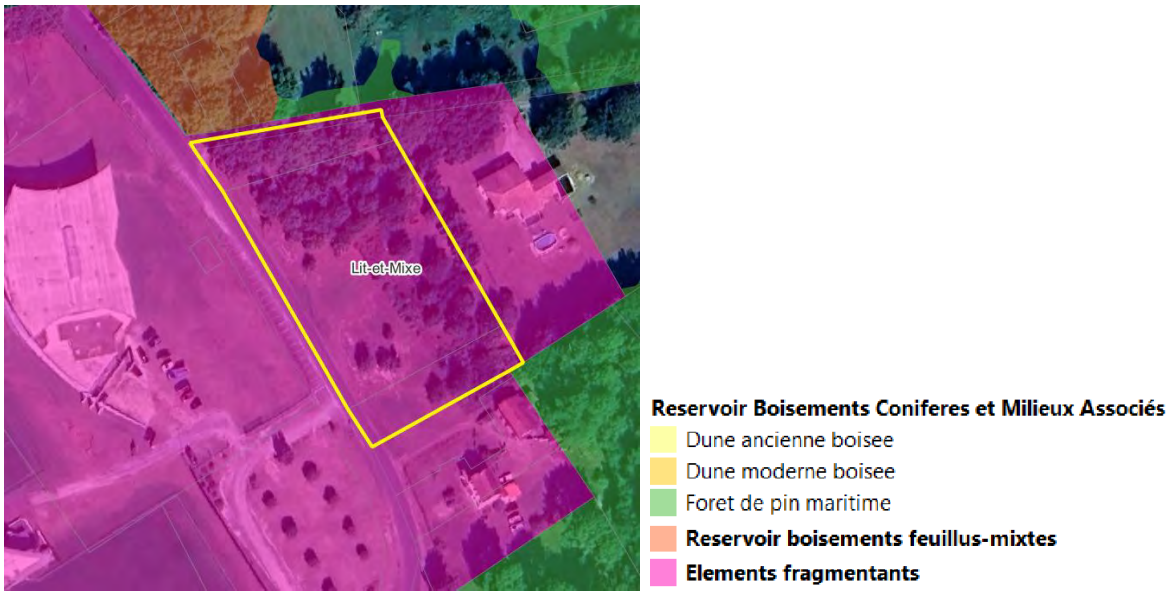
Site 1 : site Ne de Lit-et-Mixe

Le site Ne de Lit-et-Mixe est localisé Rue du Stade, en face des équipements sportifs existants. Le site est ponctuellement utilisé comme aire de stationnement. La collectivité souhaite faire une zone de stationnement plus officielle.



localisation du site Ne

Le site Ne n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel. En revanche, il est compris dans le vaste périmètre du site inscrit « Etangs landais Sud ». Par rapport à la TVB mise en évidence par BKM lors de l'état initial de l'environnement, le site est identifié en qualité d'élément fragmentant.



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Le site a fait l'objet d'investigations de terrain par le bureau d'études THEMA Environnement. Ces derniers mettent en évidence une occupation du sol dominée par des habitats plus ou moins anthropisés. Les friches constituent l'habitat majoritaire du secteur. On observe une friche herbacée entretenue, ainsi qu'une friche en voie de fermeture (lande). Une chênaie est également rencontrée sur la partie Nord, avec du Chêne vert et du Chêne liège. La chênaie est favorable à l'avifaune généraliste ou de jardin.

Le bureau d'études THEMA Environnement évalue l'enjeu biodiversité comme étant « très faible » à « modéré ». En effet, mis à part la chênaie, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et la flore, les milieux et les espèces étant relativement communs.

Les investigations écologiques n'ont pas mis en évidence de zones humides sur le site.





Vues sur la zone Ne projetée depuis la Route du Stade





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Le site est destiné à la création d'une zone de stationnement, ce qui pourrait impacter en tout ou partie l'habitat de chênaie situé sur la partie Nord du site Ne. Toutefois, le règlement du PLUi impose que l'aménagement des terrains préserve une surface en pleine terre de 70% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. De plus, la conservation des plantations existantes pourra être exigée. Ces mesures contribueront à limiter les incidences négatives sur la chênaie, sachant que le site est également compris dans le périmètre du site inscrit (et aura pour corollaire la sollicitation de l'ABF). Notons également que les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

- **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi ne serait être de nature à générer des incidences négatives notables sur la biodiversité. Les incidences potentielles négatives notables sont évaluées comme « faibles ». Elles pourraient être encore réduites en édictant une prescription surfacique de type L.151-23 CU sur la partie correspondant à la chênaie.**

Site 2 : site Ne de Taller

Le site Ne de Taller est localisé le long de la D140. Le site est également traversé par une piste DFCI. La collectivité souhaite réaliser un point tri et un hangar communal.





Le site Ne n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel et paysager. Par rapport à la TVB mise en évidence par BKM lors de l'état initial de l'environnement, le site est intégralement identifié en qualité de réservoir de biodiversité de la sous-trame « boisements de conifères et milieux associés ».

Le site a fait l'objet d'investigations de terrain par le bureau d'études THEMA Environnement. Ces derniers mettent en évidence une occupation du sol dominée par une plantation de Pin maritime, évoluant dans un contexte de sylviculture. Le site accueille également un bâti, implanté dans une zone rudérale sans végétation. Le bureau d'études THEMA Environnement évalue l'enjeu biodiversité comme étant « très faible ».

Les investigations écologiques n'ont pas mis en évidence de zones humides sur le site.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Le site est destiné à la création d'un point tri et d'un hangar communal, ce qui pourrait impacter en tout ou partie l'habitat de pinède. Toutefois, le règlement du PLUi impose que l'aménagement des terrains préserve une surface en pleine terre de 70% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. De plus, la conservation des plantations existantes pourra être exigée. Ces mesures contribueront à limiter les incidences négatives sur la biodiversité.

En cas de stockage extérieurs, le PLUi émet des dispositions réglementaires afin de réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Ainsi, les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

- **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi ne serait être de nature à générer des incidences négatives notables sur l'environnement. Les incidences potentielles négatives notables sont évaluées comme « faibles ».**

Site 3 : site Ne de Levignacq

Le site Ne de Levignacq est localisé le long de la D41. La collectivité souhaite réaliser un aménagement pour les vélos, en lien avec la voie verte qui jouxte le site.

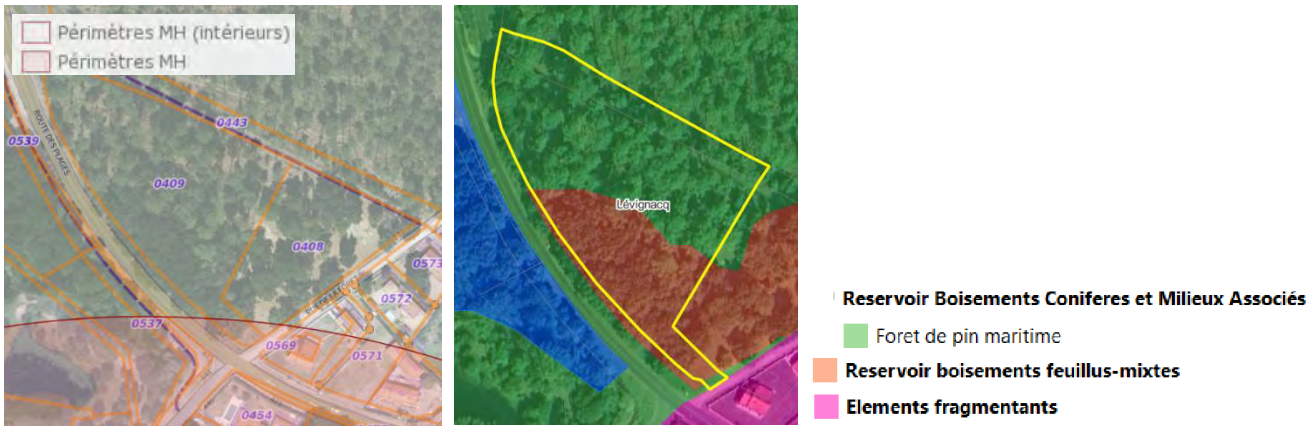




Le site Ne n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel et paysager. Il est en revanche très partiellement concerné par le périmètre MH de l'Eglise Saint-Martin. Par rapport à la TVB mise en évidence par

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

BKM lors de l'état initial de l'environnement, le site est identifié en qualité de réservoir de biodiversité de la sous-trame « boisements de conifères et milieux associés » sur la partie Nord et en réservoir de biodiversité de la sous-trame « boisements de feuillus et mixtes ».



Le site a fait l'objet d'investigations de terrain par le bureau d'études THEMA Environnement. Ces dernières mettent en évidence une occupation du sol dominée par une pinède, cette dernière étant envahie par le Cerisier noir (plante exotique envahissante à impact majeur, qui dégrade progressivement le milieu). Une chênaie est également présente (Chêne pédonculé, Chêne liège) sur la frange Sud. Ces boisements accueillent des espèces d'oiseaux (habitat de reproduction). Les investigations écologiques n'ont pas montré la présence d'une zone humide.

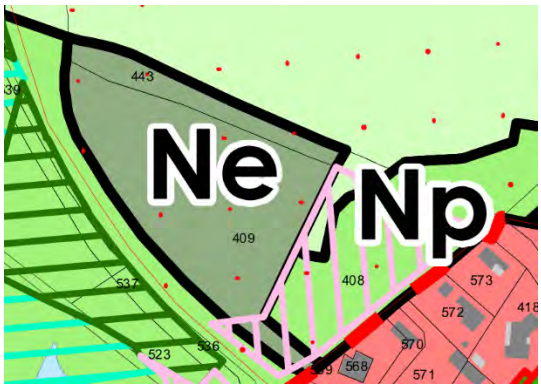
Le bureau d'études THEMA Environnement évalue l'enjeu biodiversité comme étant « très faible », mais la chênaie porte un enjeu « modéré » et a vocation à être conservée.



Le site a vocation à accueillir un aménagement pour les vélos, en lien avec la voie verte qui jouxte le site, ce qui pourrait impacter en tout ou partie les habitats boisés présents. Toutefois, le règlement du PLUi impose que l'aménagement des terrains préserve une surface en pleine terre de 70% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. De plus, la conservation des plantations existantes pourra être exigée. Ces mesures contribueront à limiter les incidences négatives sur la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Par ailleurs, le site étant concerné par la TVB (sous-trame « boisements de feuillus et mixtes »), le PLUi préserve une partie de la chênaie via une prescription surfacique de type L.151-19 CU, contribuant ainsi à réduire les incidences sur celle-ci (d'autant qu'elle bénéficie en grande partie d'un zonage Np). Cette prescription s'établit partiellement sur la zone Ne.



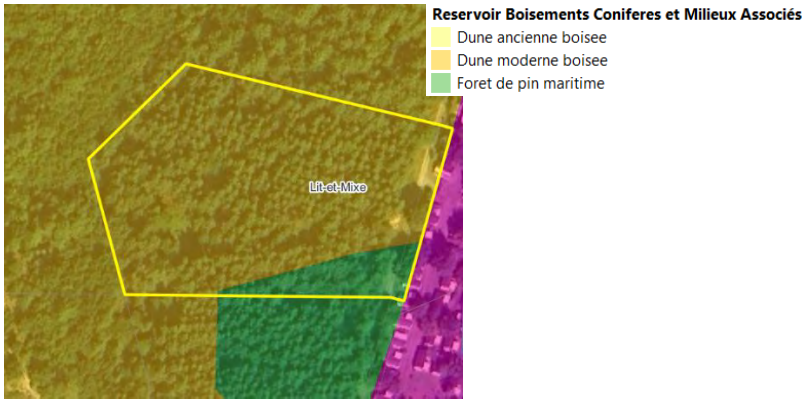
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine paysager

- **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi ne serait être de nature à générer des incidences négatives notables sur l'environnement. Les incidences potentielles négatives notables sont évaluées comme « faibles ». Toutefois, les incidences pourraient encore être réduites en prolongeant l'emprise de la prescription surfacique L.151-19 CU sur l'intégralité de la chênaie identifiée en zone Ne.**

<u>Site 4 : site Ne de Lit-et-Mixe</u>

Le site Ne de Lit-et-Mixe est situé en face du Camping Marvilla Parks – Les Vignes. La zone Ne a ici vocation à accueillir un château d'eau. Le site Ne était déjà prévu dans le document d'urbanisme en vigueur, mais son implantation était erronée.



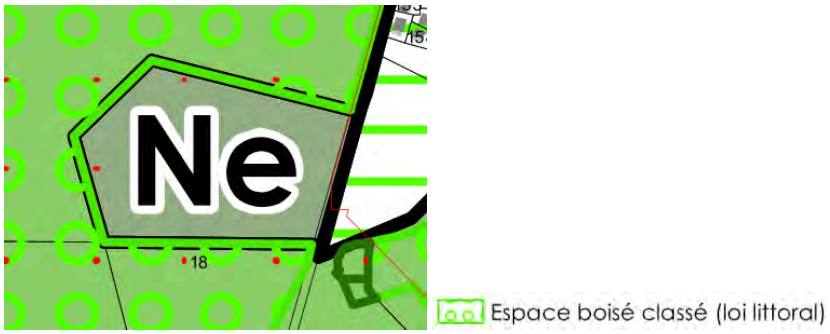




Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Le site Ne n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel. En revanche, il est compris dans le vaste périmètre du site inscrit « Etangs landais Sud ». Par rapport à la TVB mise en évidence par BKM lors de l'état initial de l'environnement, le site est identifié en qualité de réservoir de « boisements de conifères et milieux associés ».

Aucune investigation écologique n'a été réalisée sur le site par le bureau d'études THEMA Environnement. Les abords de ce site, de 1,5 ha, sont classés en Ner, doublés d'EBC. Le site Ne présente une occupation du sol boisée, probablement une pinède accueillant une biodiversité inféodée à ce type d'habitat (notamment l'avifaune en période de reproduction).



L'implantation du château d'eau va induire la destruction du couvert boisé au droit de l'ouvrage, ainsi qu'à ses abords. La faune et la flore inféodée à cette formation boisée (pinède) sera potentiellement impactée sur la surface déboisée. Le règlement du PLUi impose que l'aménagement des terrains préserve une surface en pleine terre de 70% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. De plus, la conservation des plantations existantes pourra être exigée. Ces mesures contribueront à limiter les incidences négatives sur la biodiversité, d'autant plus que le site évolue dans le périmètre du site inscrit (avec pour corollaire la sollicitation de l'ABF).

Néanmoins, la superficie de la zone Ne est importante (1,5 ha) alors que l'emprise d'un château d'eau est globalement réduite. Il serait opportun de réduire l'emprise de la zone Ne pour mieux correspondre à la future implantation de l'ouvrage.

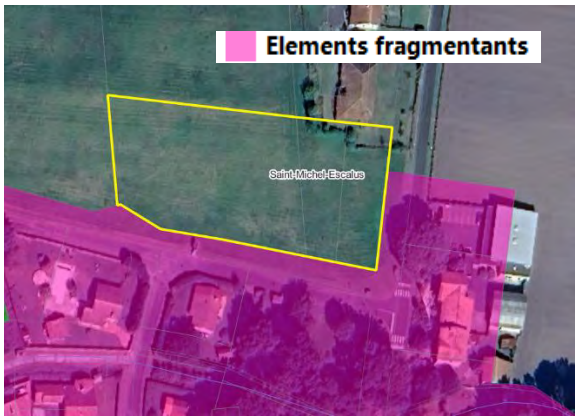
- **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi ne serait être de nature à générer des incidences négatives notables sur l'environnement. Les incidences potentielles négatives notables sont évaluées comme « moyennes » à « faibles ». Toutefois, les incidences pourraient encore être bien plus réduites en proposant une emprise Ne de moindre surface et plus en lien avec l'ouvrage à venir.**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Site 5 : site Ne de Saint-Michel-Escalus

Le site Ne de Saint-Michel-Escalus est situé au Nord du bourg. La zone Ne a ici vocation à accueillir un parking paysager.





Le site Ne n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel. En revanche, il est compris dans le vaste périmètre du site inscrit « Etangs landais Sud ». Par rapport à la TVB mise en évidence par BKM lors de l'état initial de l'environnement, le site n'est concerné par aucun de ses éléments.





Le site a fait l'objet d'investigations de terrain par le bureau d'études THEMA Environnement. Ces dernières mettent en évidence une occupation du sol composée d'une friche herbacée à tendance prairiale, dominée par les graminées. Cet habitat est propice à des espèces d'insectes communs, dont des orthoptères. Les investigations écologiques n'ont pas montré la présence d'une zone humide. Le bureau d'études THEMA Environnement évalue l'enjeu biodiversité comme étant « faible » sur ce site.

Le site est destiné à la création d'une zone de stationnement, ce qui pourrait impacter en tout ou partie l'habitat à tendance prairial. Toutefois, le règlement du PLUi impose que l'aménagement des terrains préserve une surface en pleine terre de 70% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. Notons également que les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ces mesures contribueront à limiter les incidences négatives notable sur l'environnement, sachant que le site est également compris dans le périmètre du site inscrit (et aura pour corollaire la sollicitation de l'ABF).

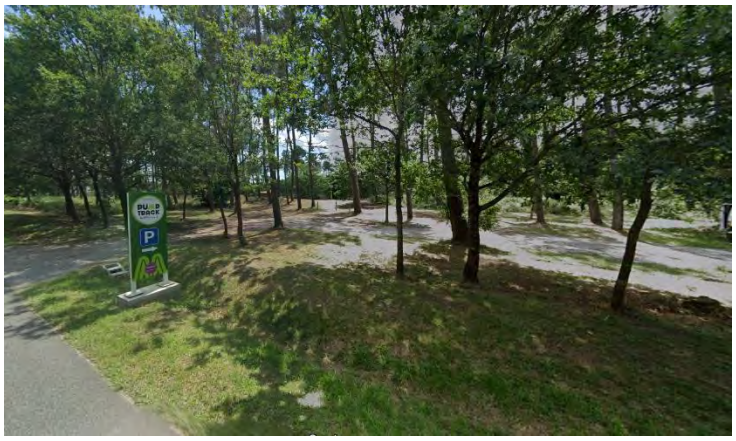
- **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi ne serait être de nature à générer des incidences négatives notables sur l'environnement. Les incidences potentielles négatives notables sont évaluées comme « faibles ».**

Site 6 : site Ne de Castets

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Le site Ne de Castets est situé le long de l'autoroute A63, et est desservi par la D42. Le site Ne jouxte un lotissement existant (rue des Chevreuils). La zone Ne acte ici le Pump Track de Castets, déjà existant et donc déjà aménagé. En effet, le site accueille déjà un parcours en boucle fermée, constitué de plusieurs bosses consécutives et de virages relevés. L'usage du site est principalement destiné à la pratique de trottinette, roller, skate, BMX et VTT.









- **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi ne serait être de nature à générer des incidences négatives notables sur l'environnement. Les incidences potentielles négatives notables sont évaluées comme « négligeables ».**

Site 7 : site Ne de Taller

Le site Ne de Taller est situé au niveau du bourg. Il est dédié à la création d'une future station d'épuration, qui permettra à la commune de disposer d'un équipement collectif pour traiter les eaux résiduaires urbaines. Le site est concerné par le passage du cours d'eau permanent « le ruisseau des Forges ».

Cette STEP est aujourd'hui au stade de l'intention du projet.

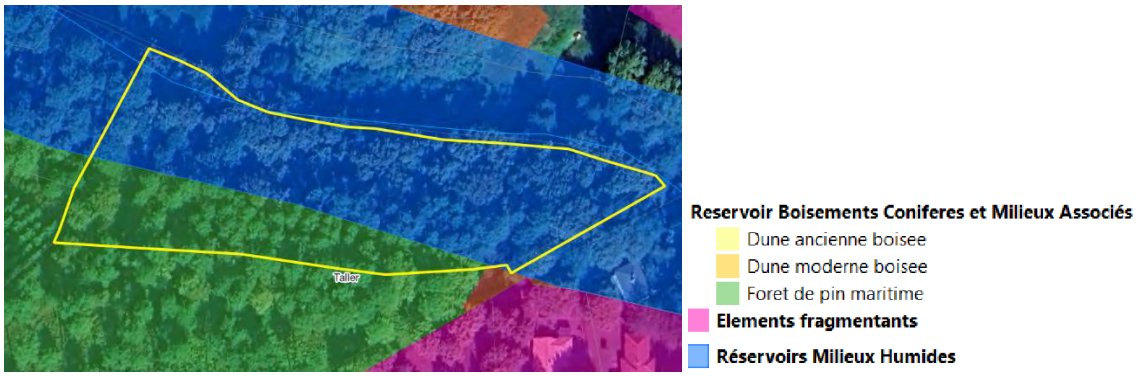


Secteur Ne

Le site Ne n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel, paysager ou architectural. Par rapport à la TVB mise en évidence par BKM lors de l'état initial de l'environnement, le site est identifié en partie en qualité

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

de réservoir de « boisements de conifères et milieux associés », et en partie « réservoirs de biodiversité de la sous-trame des « milieux humides ».



La création d'une station d'épuration a pour corollaire le rejet d'eaux traitées dans le milieu récepteur (ce dernier pouvant être un cours d'eau (ex : le ruisseau des Forges) ou le sol (infiltration)), ce qui augmentera les pressions d'origine anthropique sur celui-ci. Naturellement, la création d'une station d'épuration est associée à des études réglementaires spécifiques, au titre du Code de l'Environnement (ex : dossier Loi sur l'Eau). Des mesures adaptées seront donc émises pour permettre de proposer un projet de moindre impact sur le plan environnemental, et compatible avec la sensibilité du milieu récepteur.

Le site Ne n'a pas fait l'objet d'investigation de terrain par le bureau d'études THEMA Environnement. L'occupation du sol semble être associée à des boisements de feuillus et mixtes. Cette formation boisée accueille probablement une faune caractéristique, comme des espèces d'oiseaux des milieux feuillus (pour la reproduction), des mammifères, des insectes (coléoptères notamment), ou encore des amphibiens compte tenu de la proximité du ruisseau des Forges. La présence d'espèces de chauves-souris est également possible.

Le site Ne dispose d'une superficie de 10300 m². L'urbanisation du site pour y implanter une station d'épuration pourra induire la destruction de la formation de feuillus, et *in fine* la perte d'habitats pour la faune et la flore inféodée à ce type de milieu. Toutefois, le PLUi impose que l'aménagement des terrains préserve une surface en pleine terre de 70% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet, ce qui permettra de réduire les incidences sur la biodiversité locale, *en première intention*, en préservant une partie des habitats naturels présents. De plus, la conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente. Là encore, les études environnementales qui seront associées au projet de STEP, contribueront à proposer des mesures d'évitement et de réduction complémentaires, et réellement adaptées au projet.

- **Le PLUi propose en première intention des mesures visant à réduire les incidences notables sur la biodiversité locale, en préservant de l'habitat forestier. Toutefois, celles-ci ne sauraient ne substituer à des mesures issues des études techniques et règlementaires qui sauront associées à la création de cette future station d'épuration. Les incidences négatives sont, à ce stade de la planification, évaluées comme « fortes ».**

Site 8 : site Ne de Lévignacq

Site Ne **créé en vue de l'approbation du PLUi**

Le site Ne de Lévignacq est situé au Nord du bourg, le long de la D41. Il est dédié à la gestion de la déchèterie existante, sous l'égide du SICTOM. Le site Ne évolue dans un contexte boisé.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

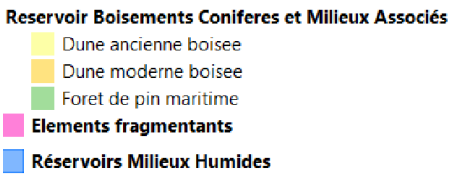


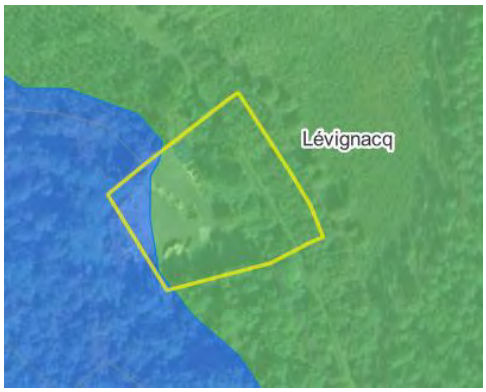

Vues sur la déchèterie



Emprise du site Ne de la déchèterie de Lévignacq

Le site Ne n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel. Par rapport à la TVB mise en évidence par BKM lors de l'état initial de l'environnement, le site est principalement identifié en qualité de réservoir de « boisements de conifères et milieux associés ».





Il s'agit ici d'un site existant. Néanmoins, afin de limiter les incidences sur l'environnement, le règlement du PLUi impose que l'aménagement des terrains préserve une surface en pleine terre de 70% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. De plus, la conservation des plantations existantes pourra être exigée. Rappelons que les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

- **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi ne serait être de nature à générer des incidences négatives notables sur l'environnement. Les incidences potentielles négatives notables sont évaluées comme « faibles ».**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Site 9 : site Ne de Saint-Julien-en-Born

Site Ne **créé en vue de l'approbation du PLUi**

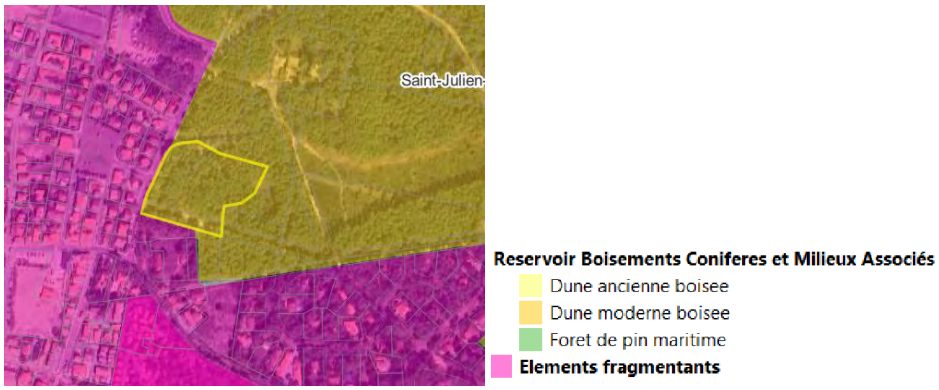
Le site Ne de Saint-Julien-en-Born est situé au niveau de Contis, le long de l'avenue du Phare. Il est dédié à la gestion de l'aire de stationnement existante (en zone N actuellement). Le stationnement est réalisé sous couvert boisé.

De plus, le Département des Landes s'est engagé, avec le Syndicat Mixte Géolandes, dans des projets d'aménagement des plages littorales et lacustres. Sur cette zone Ne de Contis, un permis d'aménager est en cours pour permettre l'application du Plan Plage (extension prévue du stationnement, de l'ordre de 80 nouvelles places */ information transmise via l'avis des Personnes Publiques Associées*).



Site Ne de Contis et vues sur le site

Le site Ne n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel. En revanche, il est compris dans le vaste périmètre du site inscrit « Etangs landais Nord ». Par rapport à la TVB mise en évidence par BKM lors de l'état initial de l'environnement, le site est identifié en qualité de réservoir de « boisements de conifères et milieux associés ». Cela s'explique par la présence du couvert boisé au niveau de la zone de stationnement.



Il s'agit ici d'un site existant. Néanmoins, afin de limiter les incidences sur l'environnement, le règlement du PLUi impose que l'aménagement des terrains préserve une surface en pleine terre de 70% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. De plus, la conservation des plantations existantes pourra être exigée.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Le règlement du PLUi impose également que les aires de stationnement soient perméables et participent à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

L'ensemble de ces mesures contribueront à limiter les incidences négatives sur la biodiversité, d'autant plus que le site évolue dans le périmètre du site inscrit (avec pour corollaire la sollicitation de l'ABF).

Il convient également de préciser qu'en application du Code de l'Environnement (tel que figurant le 06/06/2025), la rubrique 41 de l'Annexe à l'article R122-2 CE, indique que les aires de stationnement ouvertes au public de plus de 50 unités et plus, sont soumises à examen au cas par cas pour statuer sur le besoin (ou non) de mener à une étude d'impact.

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus. b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.

Extrait Annexe à l'article R122-2 CE

- **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi ne serait être de nature à générer des incidences négatives notables sur l'environnement. Les incidences potentielles négatives notables sont évaluées comme « faibles ».**

PRECISIONS SUR LES STECAL DEDIES AUX CAMPINGS

Lors de l'arrêt du PLUi, figuraient en zone naturelle plusieurs secteurs concernant les campings, caravaning, aires de camping-cars… : Nk, Nkl, Nklc, Nkl+. Le PLUi ne permettait que la gestion de sites existants : **le document d'urbanisme intercommunal ne crée aucun STECAL de façon ex-nihilo**. Tous s'appuient sur un site déjà existant.

Pour l'approbation du PLUi, une simplification a été menée, afin de ne disposer que de secteurs de type Nk.

Le tableau ci-dessous rappelle les règles d'emprise au sol définies pour chaque STECAL de type « Nk » figurant au zonage :

En secteur Nk :

Concernant les constructions nouvelles à usage collectif et nécessaire au fonctionnement de l'activité :

- L'emprise au sol maximale est limitée à 200 m² ;
- L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction initiale.

La capacité des terrains de camping et de caravaning ne doit pas excéder 30 emplacements ou unité d'hébergement par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100m^2).

- Notons qu'à l'arrêt du PLUi, la capacité était de **80** emplacements ou unités d'hébergement par hectare de terrain aménagé. En vue de l'approbation, la capacité a été réduite de 62% (passant ainsi de 80 à 30).

Pour les secteurs Nk, et plus largement pour la zone naturelle, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet. De plus, la conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Le tableau suivant dresse le bilan des sites Nk figurant dans le règlement graphique du PLUi.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Saint-Julien-en-Born



Saint-Julien-en-Born



Saint-Julien-en-Born



Saint-Julien-en-Born



Lit-et-Mixe



Lit-et-Mixe



Lit-et-Mixe



Lit-et-Mixe



Lit-et-Mixe

Lit-et-Mixe

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





Uza



Vielle-Saint-Girons



Vielle-Saint-Girons



Vielle-Saint-Girons



Vielle-Saint-Girons



Vielle-Saint-Girons

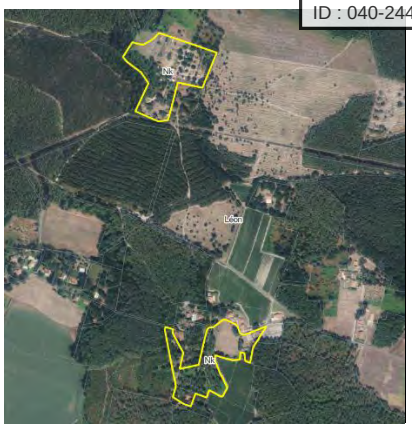


Vielle-Saint-Girons

Léon

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





Saint-Michel-Escalus



Saint-Michel-Escalus



Saint-Michel-Escalus

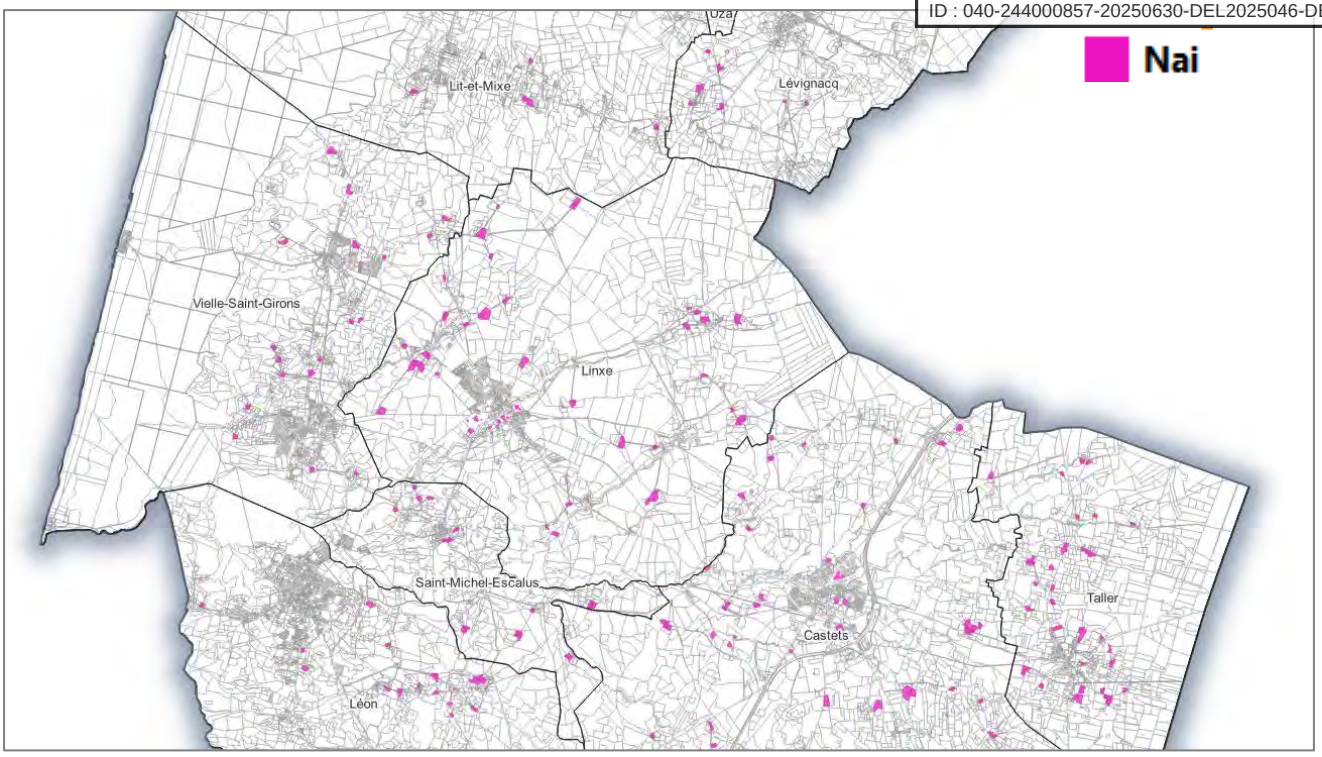


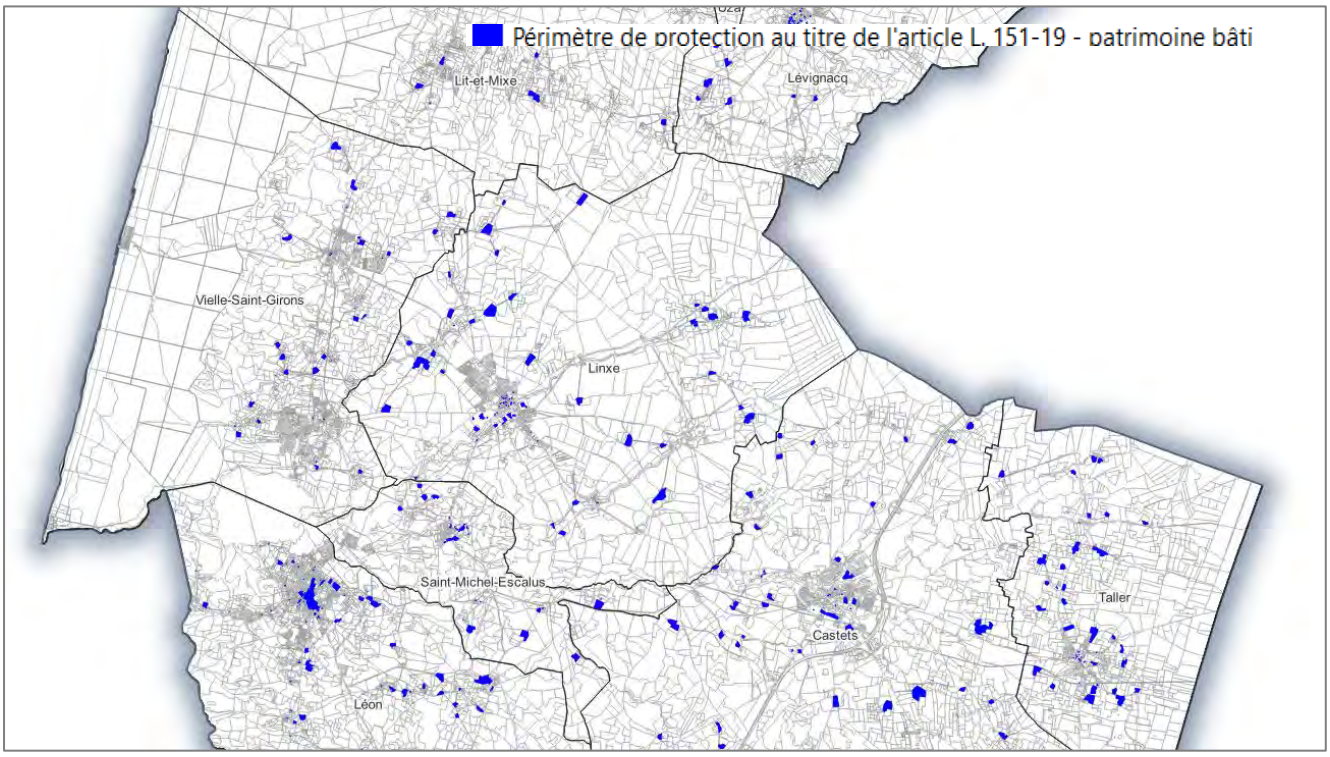
FOCUS SUR LES SECTEURS DE TYPE NAI

L'airial est une figure typique du paysage landais, y compris en termes de bâti. Afin de conserver durablement les caractéristiques associées, et de faire perdurer l'attractivité qu'il confère au territoire intercommunal, le PLUi a créé un secteur dédié : le Nai. Ce secteur de la zone naturelle a donc vocation à refléter un secteur naturel avec un intérêt paysager et architectural.

Dans le cadre du PLUi, les airiaux ont été repérés. Ils bénéficient donc d'un zonage de type Nai (non considéré comme STECAL). Chaque site Nai est également couvert par une prescription surfacique de type L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





L'image qualitative que renvoie l'airial peut toutefois être progressivement dissoute, si l'évolution des bâtis existants et/ou de leurs abords (ex : nouveaux aménagements) rompt avec les caractéristiques typiques de l'airial. Afin de réduire ces incidences potentiellement négatives, le règlement du PLUi pose des dispositions spécifiques pour garantir le maintien de la qualité paysagère et architecturale inhérente à l'airial. Ainsi, pour chaque airial protégé par l'article L.151-19, la mise en œuvre du PLUi implique les points suivants (mesures réductrices) :

- Le changement de destination est autorisé pour les constructions identifiées au document graphique, sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments.
- Les piscines et équipements techniques liés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- La hauteur totale des constructions est limitée à R+1.
- Les toits devront respecter une pente comprise entre 35 et 45%.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère traditionnel de l'airial.
- Il conviendra de limiter les espaces de voirie et de stationnement et de veiller à leur non-imperméabilisation. Les voiries et chemins ne devront, en aucun cas, recevoir un revêtement bitumé ou bétonné. Ils seront constitués de sable ou de graves calcaires concassées de teinte sable ou similaire au sol naturel en présence.
- Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux :
    - espace collectif ouvert complanté ou replanté de chênes complétés, éventuellement de châtaigniers et d'espèces fruitières. Les clôtures en limites séparatives sont interdites.
    - espaces dédiés (jardin potager, enclos d'élevage, terrasse, piscine...) peuvent être isolés par une haie vive d'essence locale à port libre, doublée intérieurement d'un grillage n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou haies devront être judicieusement disposés afin de créer un aspect naturel et d'atténuer le caractère rectiligne et artificiel des haies de type citadin. La plantation de haies monospécifiques de type thuyas, laurier palma, ..., est interdite.

Par ailleurs, le PLUi veille à encadrer les perspectives d'évolution des bâtis en limitant l'emprise au sol.

Le règlement écrit du PLUi émet également des prescriptions particulières pour les habitations et leurs annexes en secteurs Nai pour :

- La réhabilitation/rénovation ;
- Les toitures ;
- Les façades ;
- Les clôtures (grillagées, limitées en hauteur, et pouvant être végétalisées via la plantation d'une haie).

➢ **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi ne serait être de nature à remettre en cause les qualités architecturales et paysagères associées à l'airial. Les incidences potentielles négatives notables sont évaluées comme « faibles ».**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

5. EVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000

5.1. RAPPEL DES SITES NATURA 2000 SOUS INFLUENCE POTENTIELLE DU PROJET DE PLUI

Comme l'indique l'Etat Initial de l'Environnement, plusieurs sites Natura 2000 sont présents sur le territoire de Côte Landes Nature :

- **SIC de la Directive Habitats** (Site d'Intérêt Communautaire) :
  - Dunes modernes du littoral landais de Mimizan Plage à Vieux-Boucau
  - Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe
  - Zones humides de l'étang de Léon
- **ZPS de la Directive Oiseaux** (Zone de Protection Spéciale) :
  - Courant d'Huchet

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.

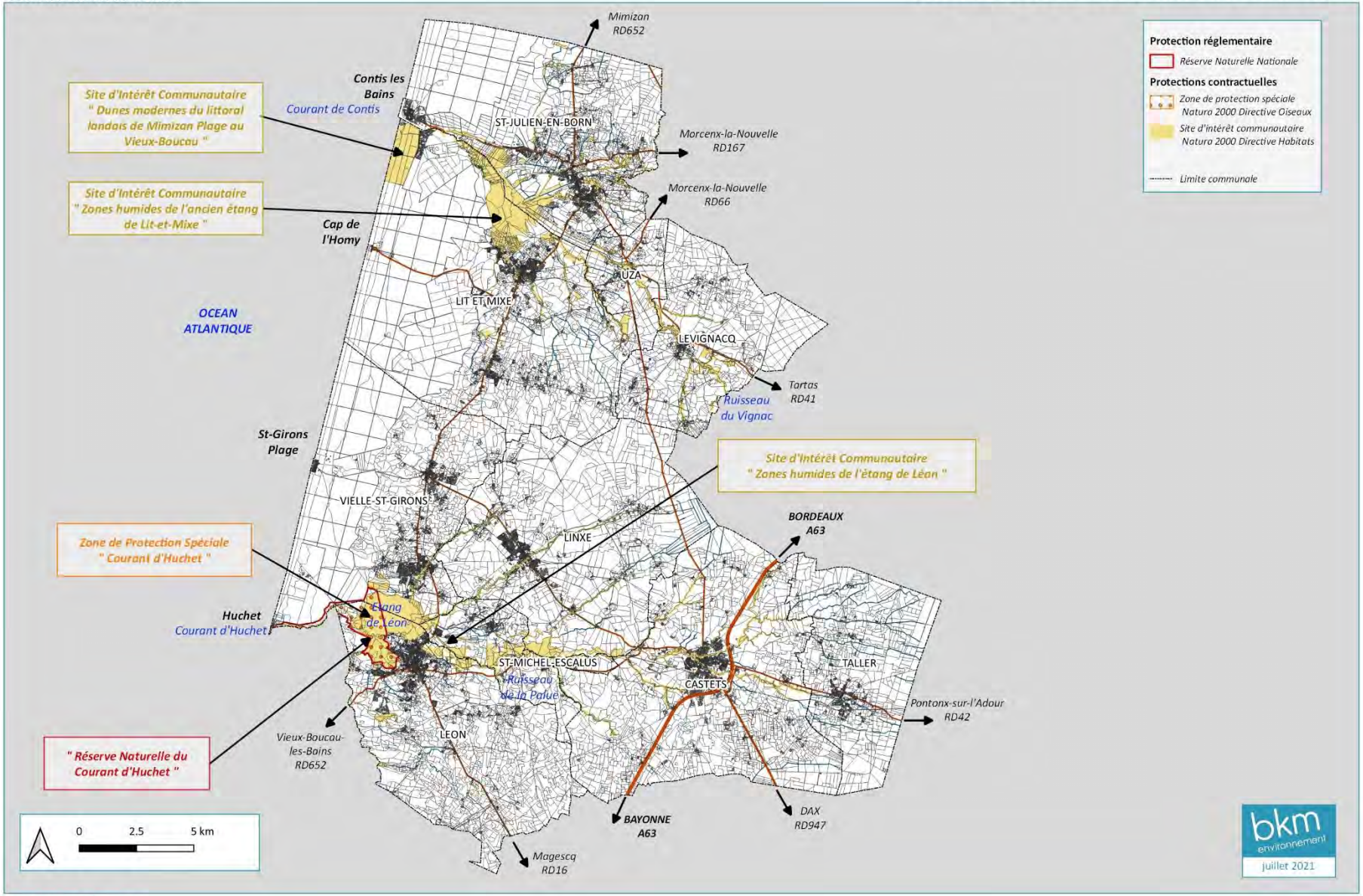
Principales caractéristiques des SIC (source : INPN)

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.

Principales caractéristiques des SIC (source : INPN)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

PROTECTIONS DU PATRIMOINE NATUREL



Fond de carte : Cadastre 2020
Source : INPN janvier 2021

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

5.2. Rappel des habitats et/ou des especes d'interet communautaire figurant au Formulaire Standard des Donnees

Les tableaux suivants dressent la synthèse des habitats et des espèces d'intérêt communautaire figurant dans les FSD de chaque site Natura 2000, et tels que figurant en avril 2024 sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

FR7200716 - Zones humides de l'Étang de Léon
Liste des habitats génériques
2180 - Dunes boisées des régions atlantiques, continentale et boréale
2190 - Dépressions humides intradunaires
3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)
3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea
3140 - Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.
3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition
3160 - Lacs et mares dystrophes naturels
3260 - Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion
4020 - Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix *
4030 - Landes sèches européennes
6410 - Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)
6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin
7110 - Tourbières hautes actives *
7120 - Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle
7140 - Tourbières de transition et tremblantes
7150 - Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion
7210 - Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae *
9190 - Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur
91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) *
* **Habitat prioritaire**
Espèces mentionnées à l'article 4 de la directive 79/409/CEE et figurant à l'annexe II de la directive 92/43/CEE
Mammifères visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil
1304 - Rhinolophus ferrumequinum
1355 - Lutra lutra
1356 - Mustela lutreola
Reptiles visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil
1220 - Emys orbicularis

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Poissons visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

1095 - Petromyzon marinus

1096 - Lampetra planeri

Invertébré visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

1041 - Oxygastra curtisii

1044 - Coenagrion mercuriale

1071 - Coenonympha oedippus

1083 - Lucanus cervus

Plantes visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

1831 - Luronium natans

FR7200715 - Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe

Liste des habitats génériques

2110 - Dunes mobiles embryonnaires

2190 - Dépressions humides intradunaires

2270 - Dunes avec forêts à Pinus pinea et/ou Pinus pinaster *

3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)

3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea

3140 - Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.

3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition

3160 - Lacs et mares dystrophes naturels

3260 - Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion

3270 - Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p. et du Bidention p.p.

4020 - Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix *

4030 - Landes sèches européennes

6230 - Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) *

6410 - Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)

6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin

9190 - Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur

91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) *

9230 - Chênaies galicio-portugaises à Quercus robur et Quercus pyrenaica

92D0 - Galeries et fourrés riverains méridionaux (Nerio-Tamaricetea et Securinegion tinctoriae)

* **Habitat prioritaire**

Espèces mentionnées à l'article 4 de la directive 79/409/CEE et figurant à l'annexe II de la directive 92/43/CEE

Mammifères visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

1355 - Lutra lutra

1356 - Mustela lutreola

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Reptiles visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

1220 - Emys orbicularis

Poissons visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

1095 - Petromyzon marinus

1096 - Lampetra planeri

Invertébré visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

1041 - Oxygastra curtisii

1044 - Coenagrion mercuriale

1065 - Euphydryas aurinia

1071 - Coenonympha oedippus

Plantes visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

1831 - Luronium natans

FR7200711 - Dunes modernes du littoral landais de Mimizan Plage au Vieux-Boucau

Liste des habitats génériques

140 - Replats boueux ou sableux exondés à marée basse

1210 - Végétation annuelle des laissés de mer

2110 - Dunes mobiles embryonnaires

2120 - Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)

2130 - Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises) *

2150 - Dunes fixées décalcifiées atlantiques (Calluno-Ulicetea) *

2170 - Dunes à Salix repens spp. argentea (Salicion arenariae)

2180 - Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale

2190 - Dépressions humides intradunaires

3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)

3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition

4030 - Landes sèches européennes

6420 - Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion

* **Habitat prioritaire**

Espèces mentionnées à l'article 4 de la directive 79/409/CEE et figurant à l'annexe II de la directive 92/43/CEE

Mammifères visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

1321 - Myotis emarginatus

1323 - Myotis bechsteinii

Reptiles visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

1220 - Emys orbicularis

Invertébré visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

1083 - Lucanus cervus

1088 - Cerambyx cerdo

FR7210031 - Courant d'Huchet

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Oiseaux visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil	
Gavia stellata	Falco peregrinus
Gavia arctica	Porzana porzana
Gavia immer	Grus grus
Podiceps auritus	Himantopus himantopus
Calonectris diomedea	Himantopus himantopus
Hydrobates pelagicus	Recurvirostra avosetta
Botaurus stellaris	Burhinus oedicnemus
Ixobrychus minutus	Charadrius alexandrinus
Nycticorax nycticorax	Charadrius alexandrinus
Nycticorax nycticorax	Pluvialis apricaria
Ardeola ralloides	Limosa lapponica
Egretta garzetta	Tringa glareola
Egretta garzetta	Phalaropus lobatus
Ardea purpurea	Larus melanocephalus
Ciconia nigra	Larus audouinii
Ciconia ciconia)	Gelochelidon nilotica
Plegadis falcinellus	Sterna dougallii
Platalea leucorodia	Sterna hirundo
Phoenicopterus ruber	Chlidonias niger
Aythya nyroca	Asio flammeus
Pernis apivorus	Caprimulgus europaeus
Milvus migrans	Alcedo atthis
Milvus milvus	Alcedo atthis
Haliaeetus albicilla	Dryocopus martius
Haliaeetus albicilla	Calandrella brachydactyla
Circaetus gallicus	Lullula arborea
Circus aeruginosus	Anthus campestris
Circus aeruginosus	Acrocephalus paludicola
Circus cyaneus	Sylvia undata
Circus pygargus	Lanius collurio
Hieraaetus pennatus	Emberiza hortulana
Pandion haliaetus	
Falco vespertinus	
Falco columbarius	
Falco eleonorae	

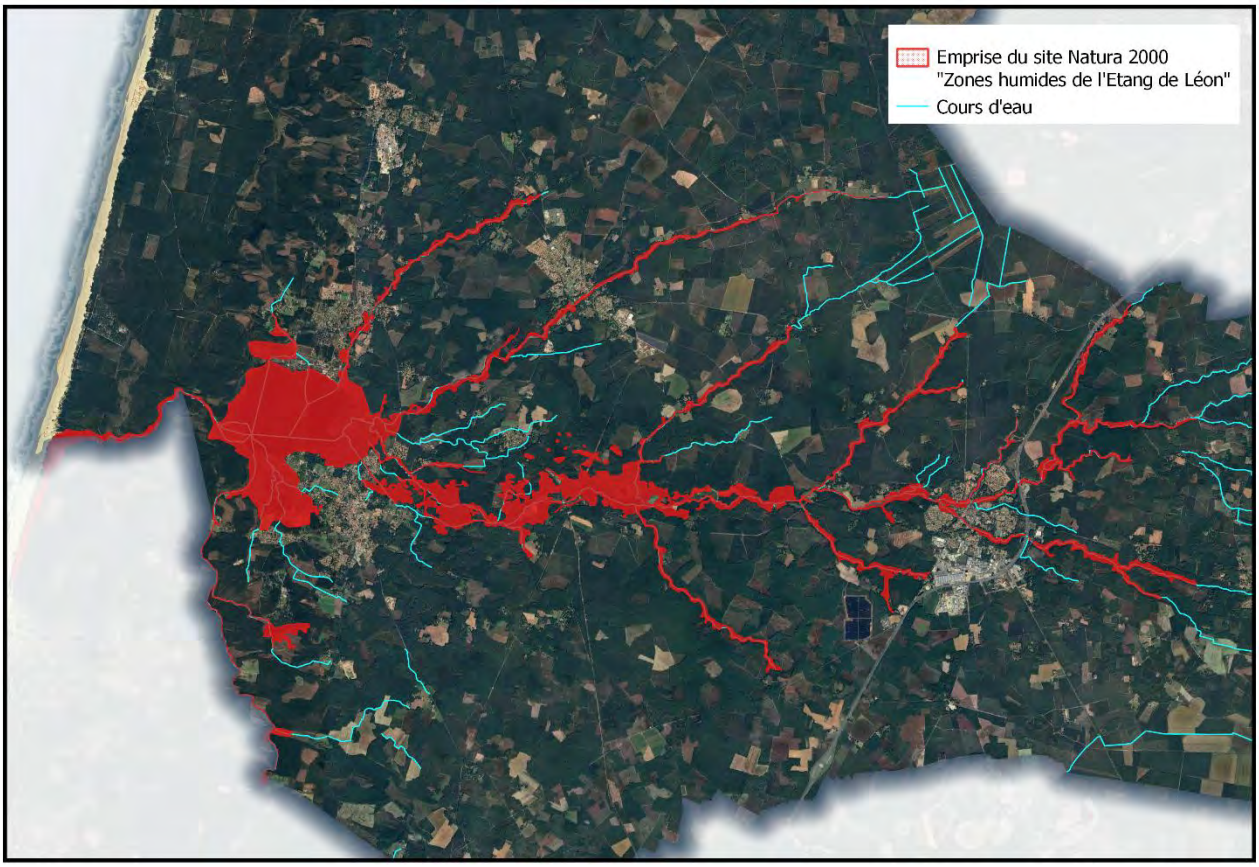
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

5.3. Evaluation des incidences du projet de PLUi sur le site Natura 2000 « FR7200716 - Zones humides de l'Étang de Leon »

Le site Natura 2000 « Zones humides de l'Etang de Léon » concerne les communes de Castets, Saint-Michel Escalus, Linxe, Léon et 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.

S'appuyant sur le réseau hydrographique, le périmètre de ce site Natura 2000 a la particularité d'évoluer au sein du tissu urbain existant sur les communes de Léon et Castets notamment.

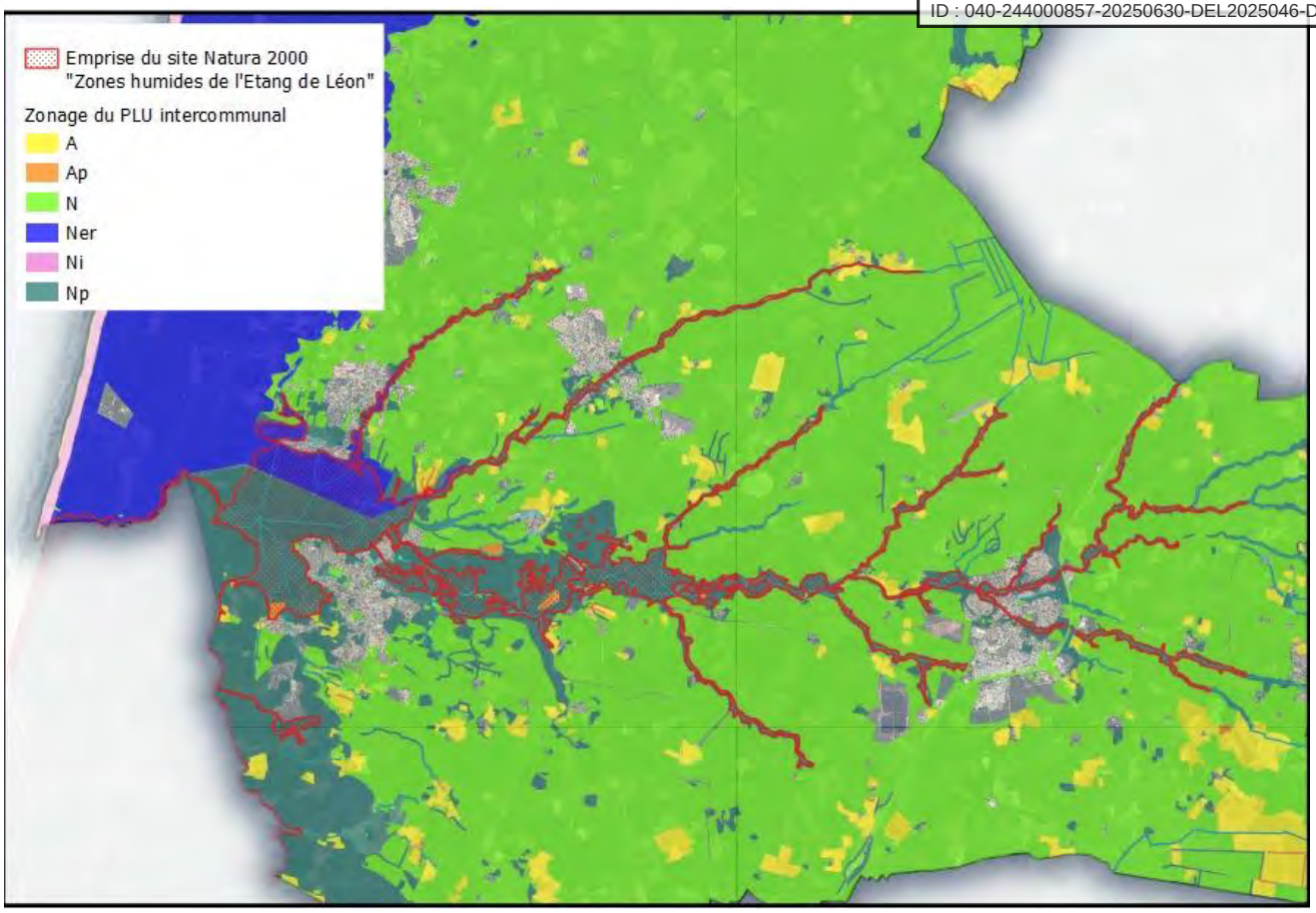


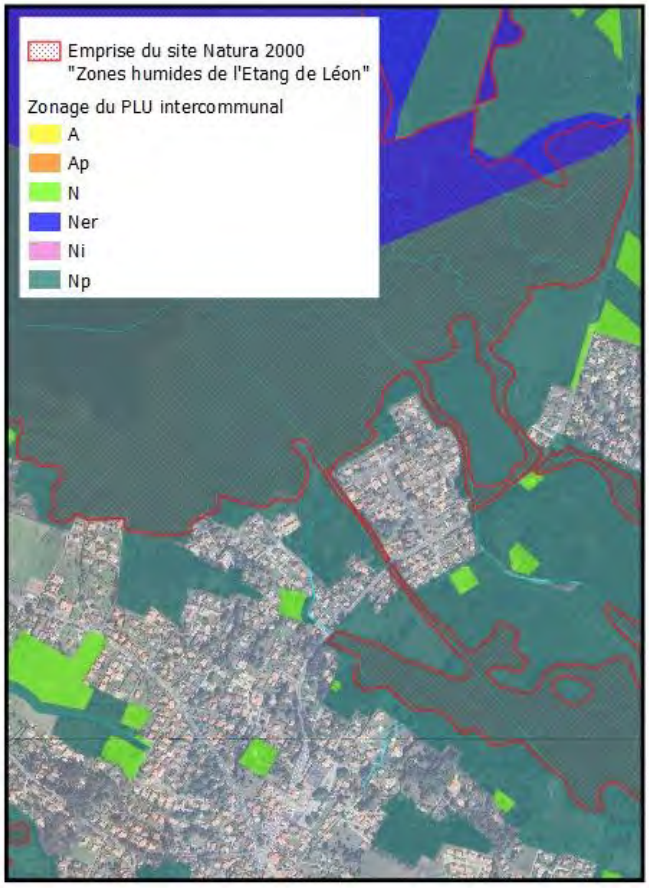
Analyse des incidences potentielles pressenties sur les habitats d'interet communautaire

Le PLUi classe les milieux naturels situés au doit du site Natura 2000 presque exclusivement en zone Ner et Np, et en Ap dans une moindre mesure. Le zonage N ou Nai a pu être utilisé ponctuellement afin de tenir compte de la présence de bâtis ou aménagements existants et dont il faut assurer la gestion.

Le PLUI de Côte Landes Nature a édicté des dispositions particulièrement encadrantes dans le règlement écrit sur ces zones, notamment les zones Np et Ner puisque associées à des enjeux écologiques marqués (sites Natura 2000, ZNIEFF, Trame Verte et Bleue…) ou encore liés à la Loi Littoral. Aussi, les habitats d'intérêt communautaires (HIC) bénéficient d'un zonage protecteur qui contribue à réduire de façon très forte les incidences potentielles liées à la mise en œuvre ultérieure du PLUi. Sauf exceptions strictement encadrées, les zones Np et Ner sont inconstructibles.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



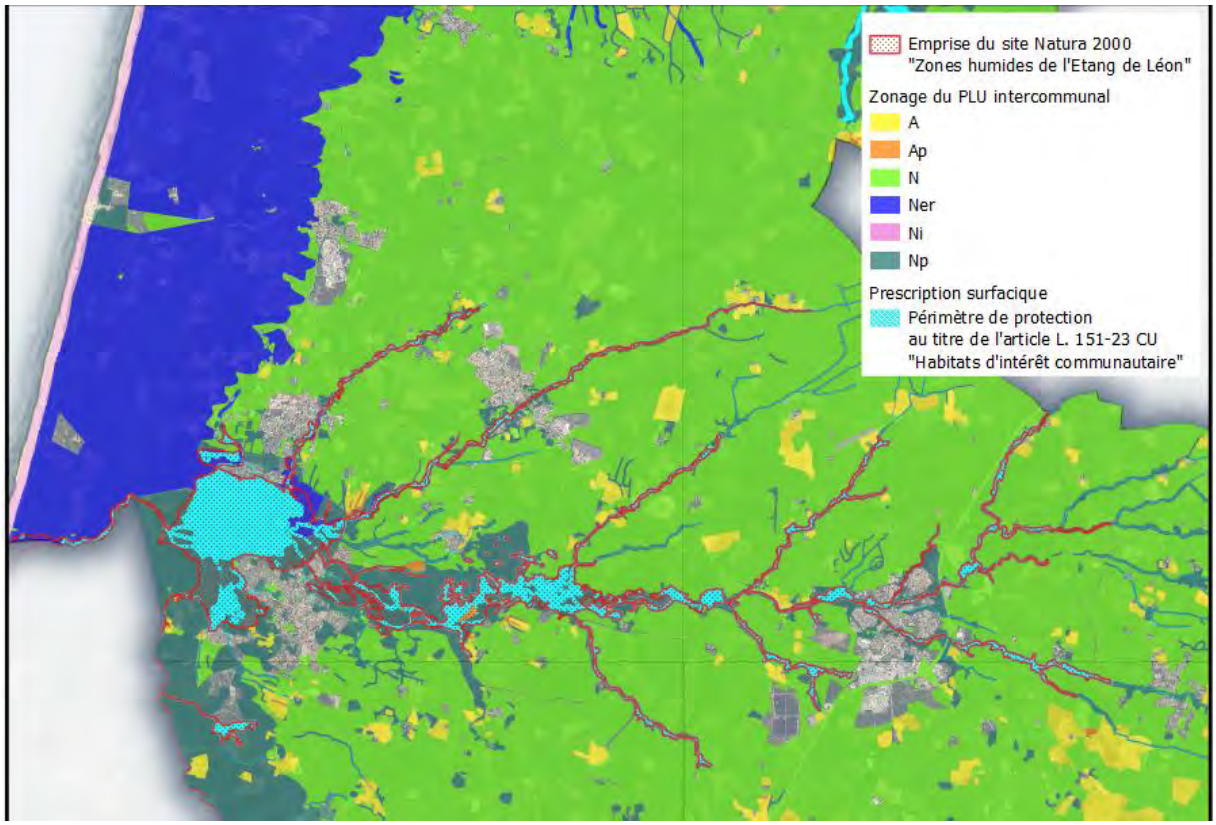


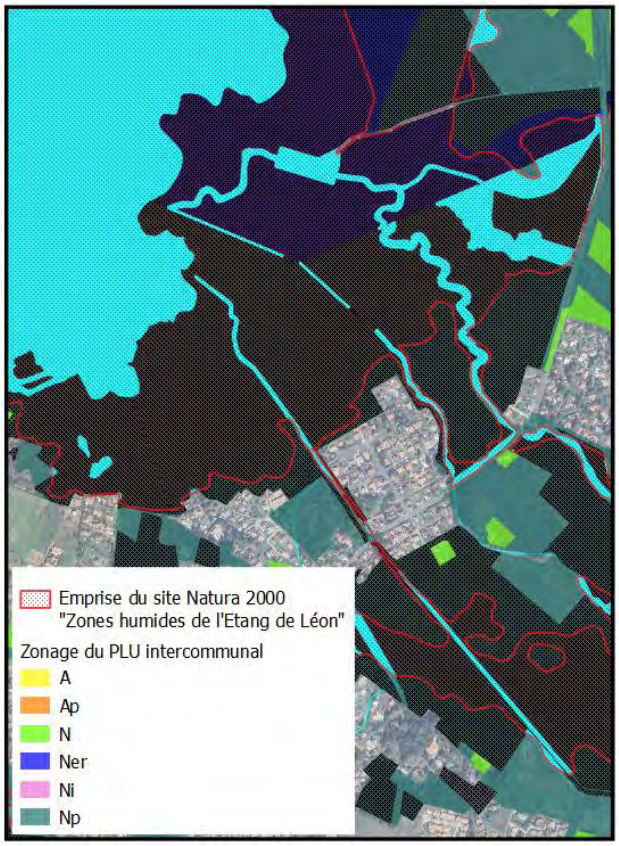


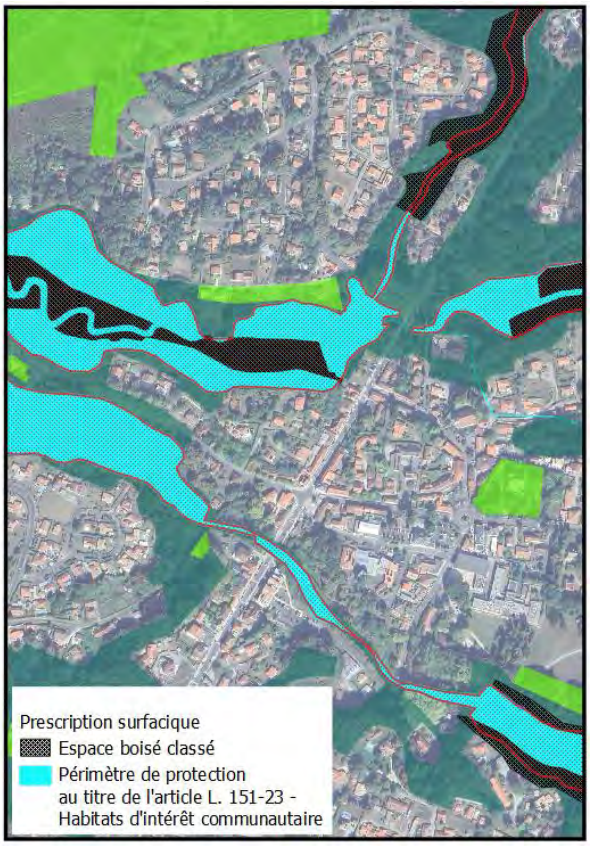
Par ailleurs, afin de s'assurer de la préservation durable des HIC, le PLUi a adossé ces derniers à une prescription surfacique dédiée, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ou encore au titre des EBC. Les

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

données mises à disposition par la DREAL Nouvelle Aquitaine (telles que figurant en février 2024 sur SIGENA) ont été mobilisées, à la faveur d'une sélection des HIC dans la table attributaire associée. De cette façon, le PLUi apporte une mesure qui conforte davantage l'objectif de conservation de ces habitats.







- **Au regard de ces éléments, les incidences négatives potentielles du PLUi sur les habitats d'intérêt communautaire sont donc pressenties comme étant non significatives.**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES PRESSENTIES SUR LES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

Comme évoqué précédemment, les périmètres des sites Natura 2000 sont classés presque exclusivement en zone Np et Ner. Les cours d'eau bénéficient d'un classement en zone Np sur une épaisseur de 40 m cumulés (excepté pour les communes littorales où il s'agit d'un classement en zone Ner). Les habitats d'intérêt communautaires, ainsi que les zones humides mises en évidence dans l'état initial de l'environnement, sont couverts par une prescription surfacique dédiée, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Des HIC sont également classés en EBC.

Les habitats humides, propices à l'accueil des espèces affectionnant ce type de milieux (ex : Vison d'Europe, Loutre d'Europe, Fadet des Laîches…), seront ainsi préservés durablement. Les habitats boisés également, ce qui permettra la maturation des milieux, et donc concourra à maintenir les conditions d'accueil du Lucane Cerf-volant.

Notons qu'aucune zone à urbaniser, qu'elle soit à court terme (1AU) ou à long terme (2AU) n'intersecte en tout ou partie le site Natura 2000 « Zones humides de l'Etang de Léon ».

Sur ce site Natura 2000, un grand nombre d'espèces d'intérêt communautaire sont liées aux milieux aquatiques et donc à la qualité de l'eau. Le PLUi prévoit donc plusieurs mesures permettant de la préserver.

En premier lieu, le PLUi assure une préservation des milieux aquatiques et des milieux humides (notamment au sein des sites Natura 2000) et donc indirectement de la qualité de l'eau. Le PLUi prévoit également plusieurs mesures visant la gestion des eaux pluviales (systèmes de récupération des eaux pluviales, gestion à la parcelle…), notamment dans le règlement, afin de limiter le ruissellement et l'entrainement de substances polluantes et de particules en suspension vers le réseau hydrographique.

En addition, le PLUi propose plusieurs mesures pour limiter les effets de l'imperméabilisation des sols et permettre la filtration de l'eau par le sol : préservation et/ou création d'espaces végétalisés (boisements, haie…) dans les OAP, des Coefficients d'Emprise au Sol modulés, des taux d'espace en pleine terre définis dans chaque zone et le traitement des espaces libres de toute construction (espaces verts, conservation des plantations existantes ou remplacement le cas échéant…),… qui favorisent l'infiltration naturelle des eaux pluviales. De plus, le PLUi mer en place une mesure dans le règlement écrit visant à permettre la désimperméabilisation des sols dans les zones UE, UK, UT, UX, et UY (surface cumulée : 571 ha). Le recours à cet article sera donc fait par la collectivité au cas par cas, en fonction des sites concernés (et des activités existantes).

Enfin, la qualité de l'eau a aussi pour corolaire la bonne gestion des eaux usées. Le PLUi prévoit donc en premier lieu un raccordement systématique au réseau collectif des eaux usées (lorsque ce réseau est existant) pour les nouvelles constructions. A noter que le développement démographique est en adéquation avec la capacité actuelle et à venir des STEP, ce qui permettra un traitement satisfaisant des eaux usées à plus ou moins court terme, et donc une préservation de la qualité des cours d'eau où les eaux traitées sont rejetées.

L'intérêt du site Natura 2000 repose aussi également sur la présence d'une espèce de chiroptère : le Grand Rhinolophe. Cette espèce fréquente des milieux structurés mixtes, semi ouverts. Pour la chasse, ses milieux de prédilection sont les pâtures entourées de haies. Elle apprécie aussi la proximité de zones d'eau, les milieux mixtes, lisières de massifs de feuillus, végétation semi-ouverte, sous-bois dégagés, vergers, parcs, prairies, landes, jardins (*source : INPN*). Le classement en zone Np/Ner, ainsi que la mobilisation des outils L-151-23 CU et EBC vont œuvrer au maintien des conditions d'expression de l'espèce.

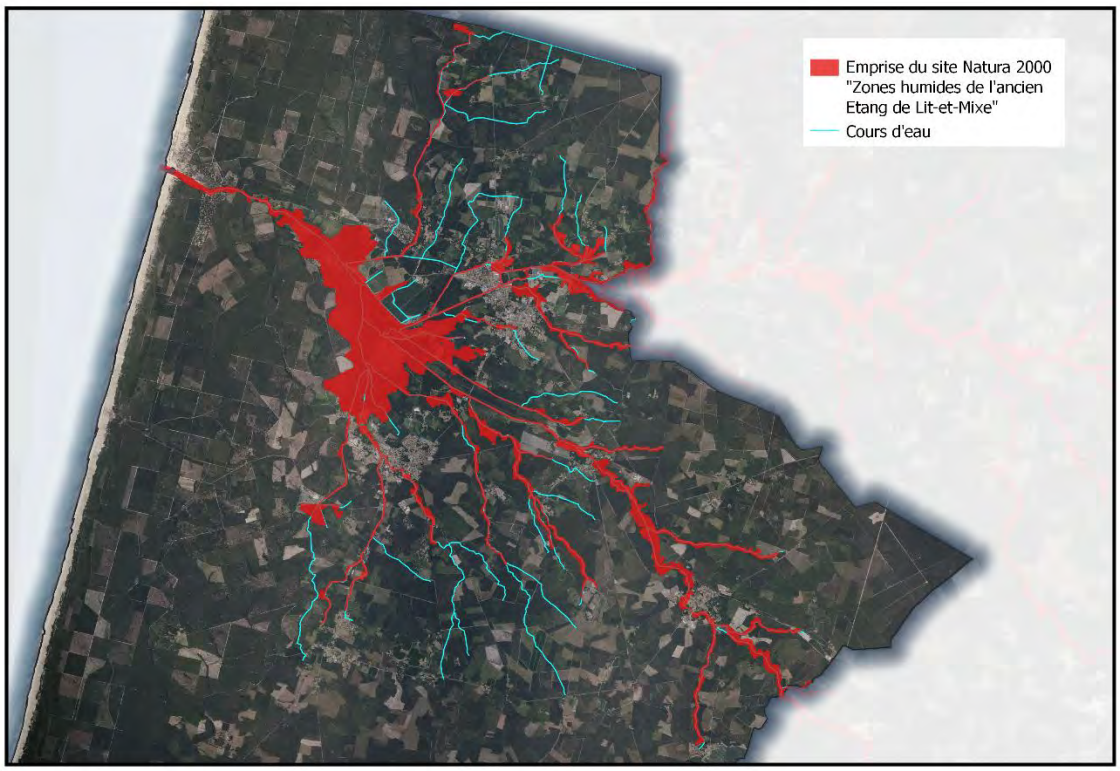
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- **Au regard des mesures proposées par le PLUi Côte Landes Nature, les incidences négatives potentielles sur les espèces d'intérêt communautaire ayant présidé à la désignation du site Natura 2000 « Zones humides de l'Etang de Léon », sont pressenties comme étant non significatives.**

5.4. Evaluation des incidences du projet de PLUi sur le site Natura 2000 « FR7200715 - Zones humides de l'ancien etang de Lit-et-Mixe »

Le site Natura 2000 « Zones humides de l'ancien Etang de Lit-et-Mixe » concerne les communes de Lévignacq, Lit-et-Mixe, Saint-Julien en Born et Uza.

Cette zone couvre un 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. S'appuyant sur le réseau hydrographique, le périmètre de ce site Natura 2000 a la particularité d'évoluer au sein du tissu urbain existant sur les communes de Lit-et-Mixe et Saint-Julien-en-Born notamment.



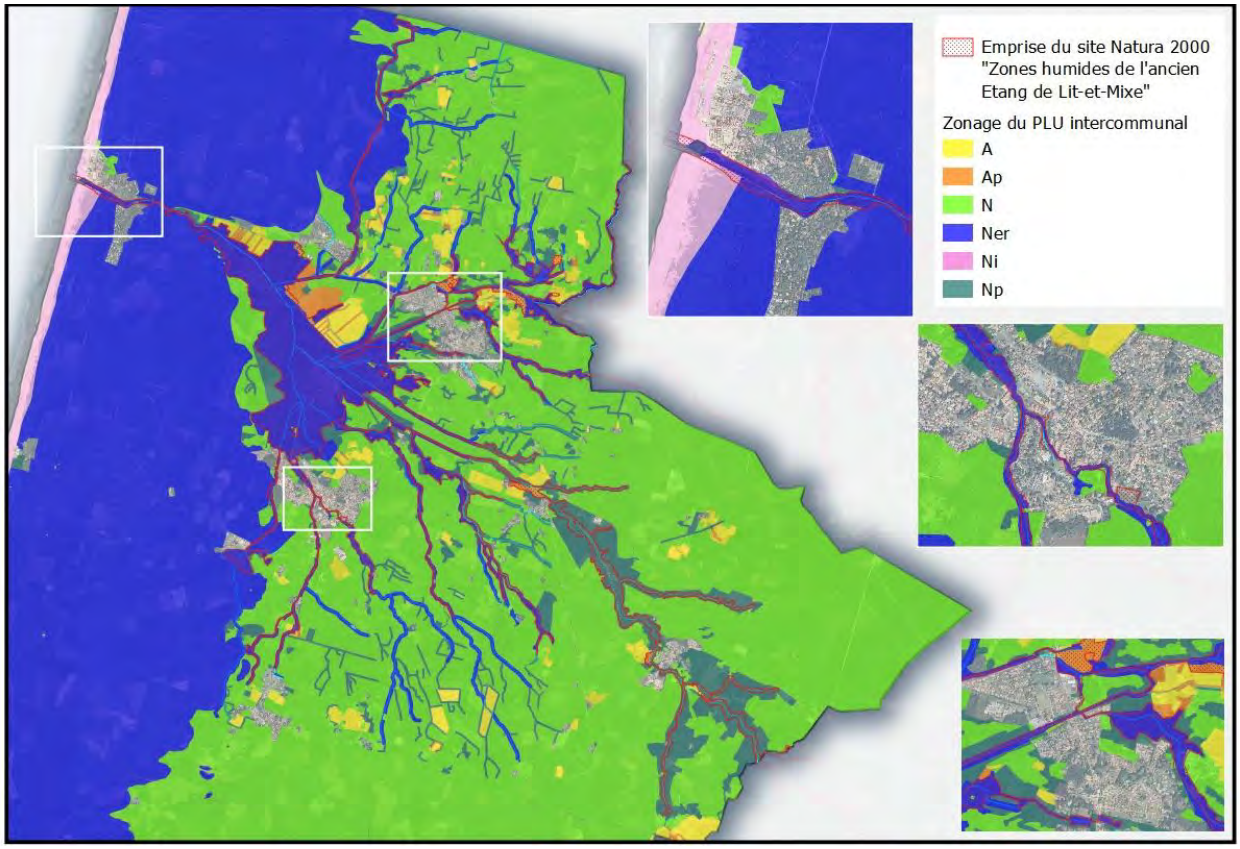
Analyse des incidences potentielles pressenties sur les habitats d'interet communautaire

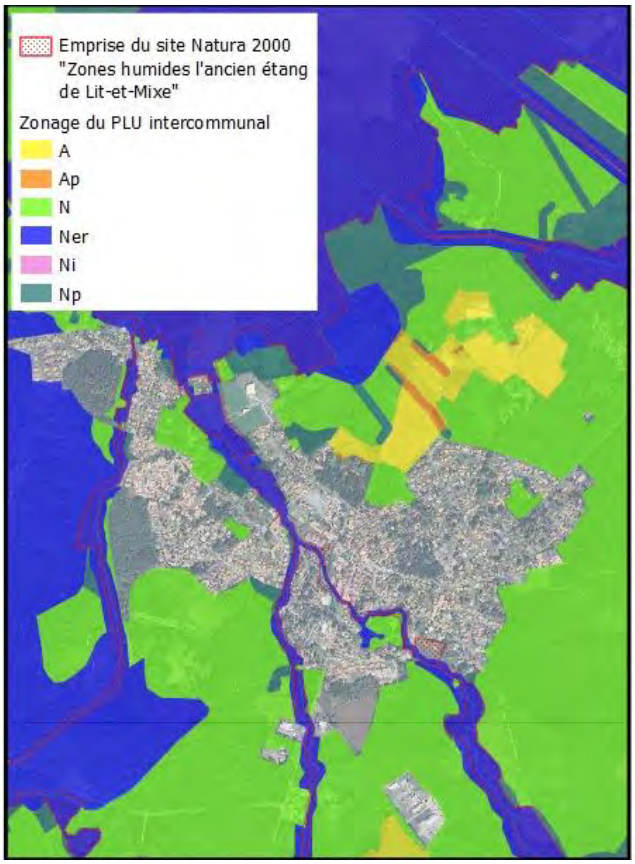
Le PLUi classe les milieux naturels situés au doit du site Natura 2000 presque exclusivement en zone Ner et Np, et en Ap dans une moindre mesure (Uza, Lévignacq). Au niveau de l'embouchure du Courant d'Huchet, un zonage Ni-Ner est mobilisé. Notons que le zonage N ou Nai a pu être utilisé ponctuellement afin de tenir compte de la présence de bâtis ou aménagements existants et dont il faut assurer la gestion.

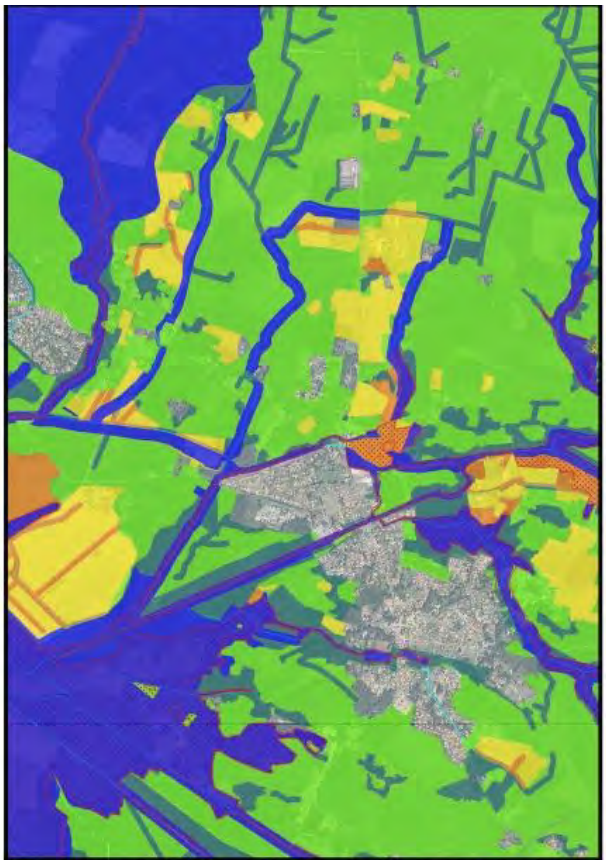
Le PLUI de Côte Landes Nature a édicté des dispositions particulièrement encadrantes dans le règlement écrit sur ces zones, notamment les zones Np et Ner puisque associées à des enjeux écologiques marqués (sites Natura 2000, ZNIEFF, Trame Verte et Bleue…) ou encore liés à la Loi Littoral. Aussi, les habitats d'intérêt communautaires (HIC) bénéficient d'un zonage protecteur qui contribue à réduire de façon très forte les

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

incidences potentielles liées à la mise en œuvre ultérieure du PLUi. Sauf exceptions strictement encadrées, les zones Np et Ner sont inconstructibles.

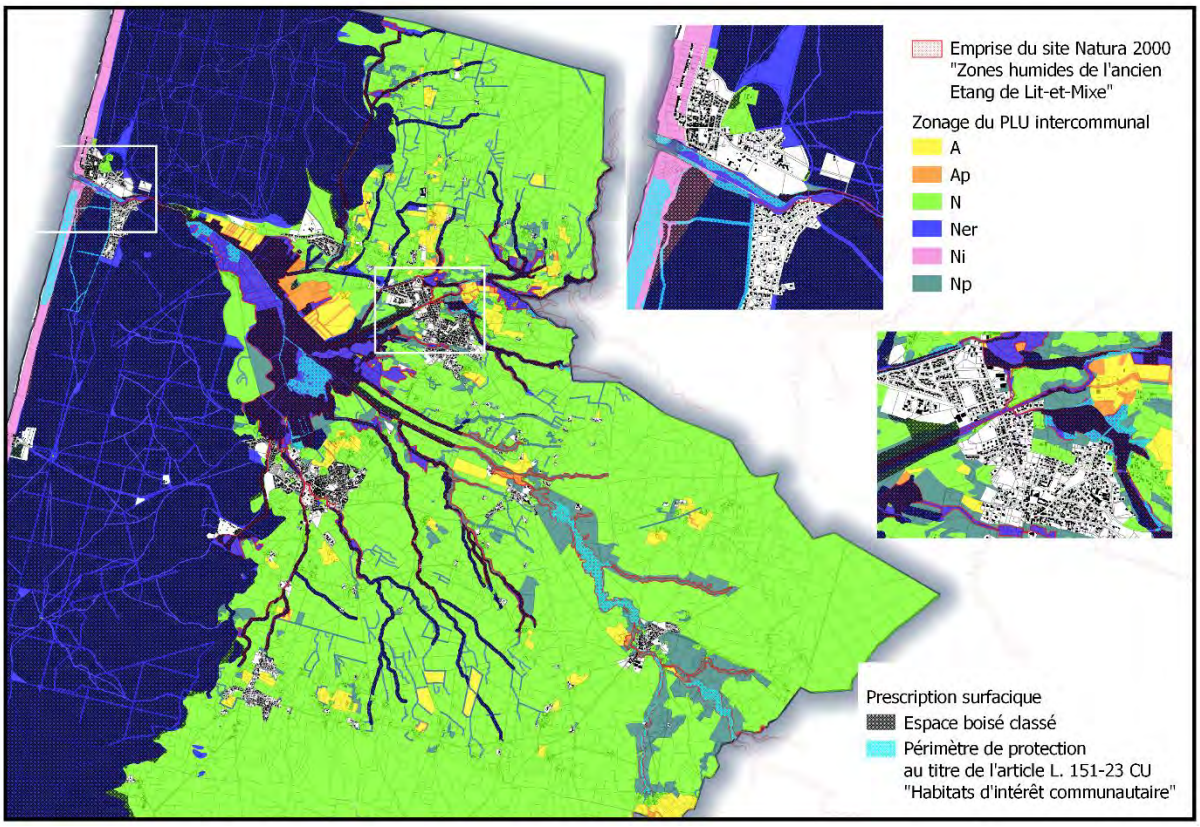


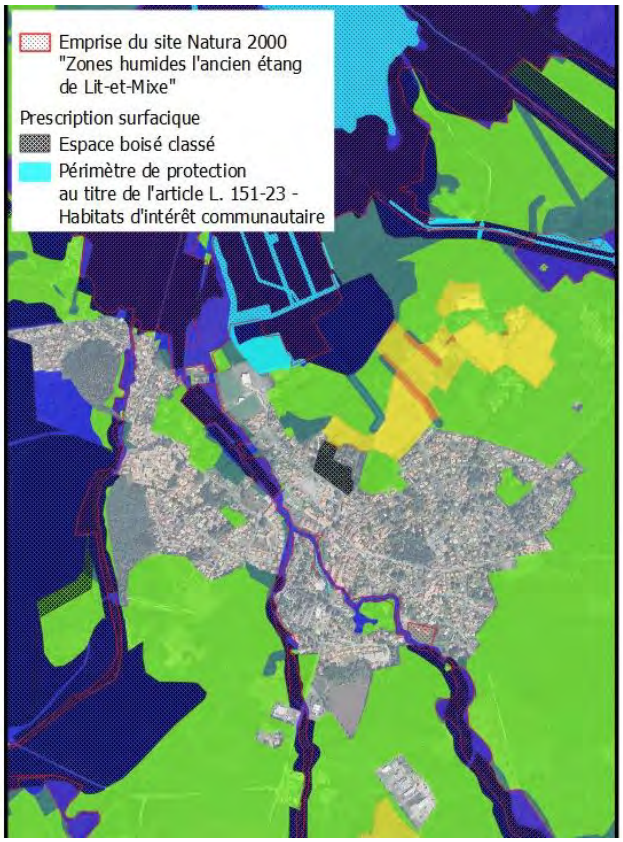


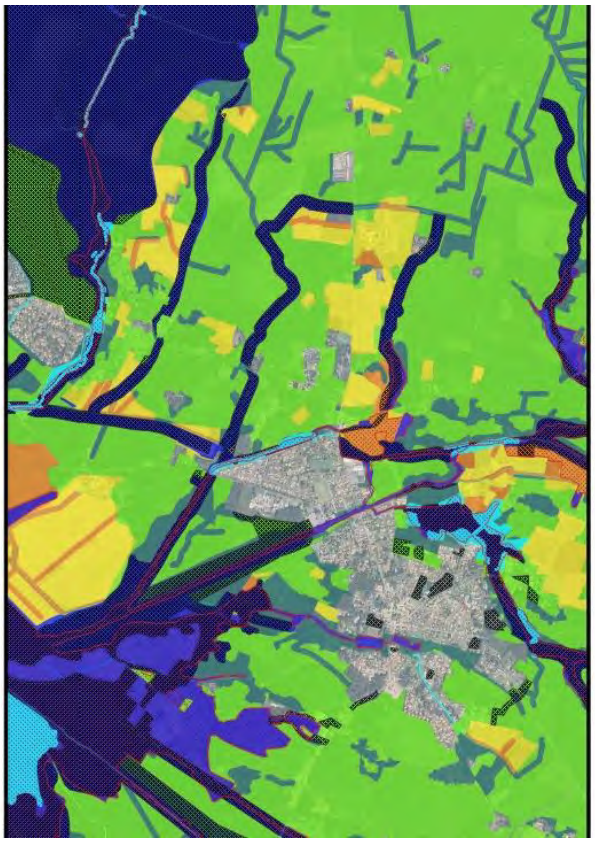


Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Par ailleurs, afin de s'assurer de la préservation durable des HIC, le PLUi a adossé ces derniers à une prescription surfacique dédiée, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ou encore au titre des EBC. Les données mises à disposition par la DREAL Nouvelle Aquitaine (telles que figurant en février 2024 sur SIGENA) ont été mobilisées, à la faveur d'une sélection des HIC dans la table attributaire associée. De cette façon, le PLUi apporte une mesure qui conforte davantage l'objectif de conservation de ces habitats.





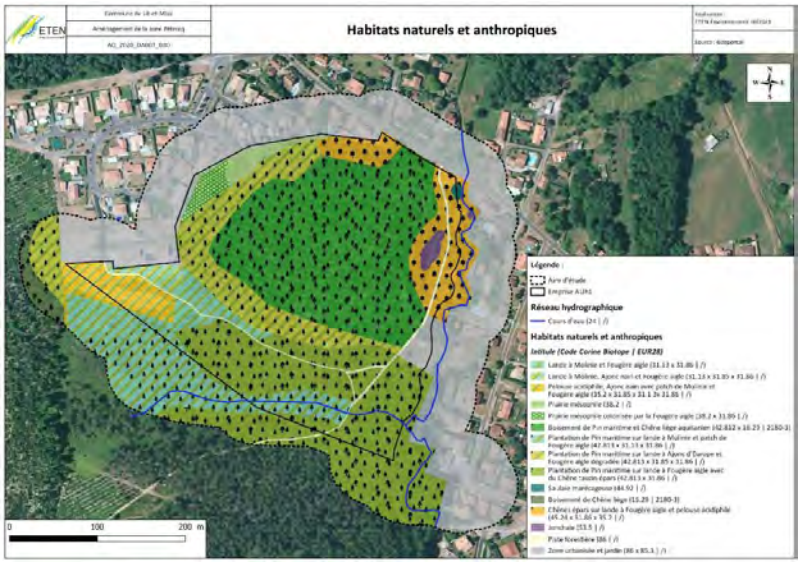


Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Notons qu'aucune zone à urbaniser, qu'elle soit à court terme (1AU) ou à long terme (2AU) n'intersecte en tout ou partie le site Natura 2000 « Zones humides de l'ancien Etang de Lit-et-Mixe », à l'exception d'une zone 1AUHb à Lit-et-Mixe. Celle-ci est liée à l'OAP « Ganitras » : une encoche 1AUHb a été dessinée afin de permettre le raccordement de la voirie à créer à la voirie existante (rue de la Damiselle). La zone Natura 2000 impactée est de 450 m² environ (emprise brute).



Site Natura 2000 en rouge / emprise 1AUHb en jaune



Les investigations écologiques réalisées sur le site indiquent que la zone concernée est caractéristique d'une plantation de Pin maritime sur lande à Fougère aigle avec du Chêne Tauzin épars. Il ne s'agit pas d'un habitat d'intérêt communautaire.

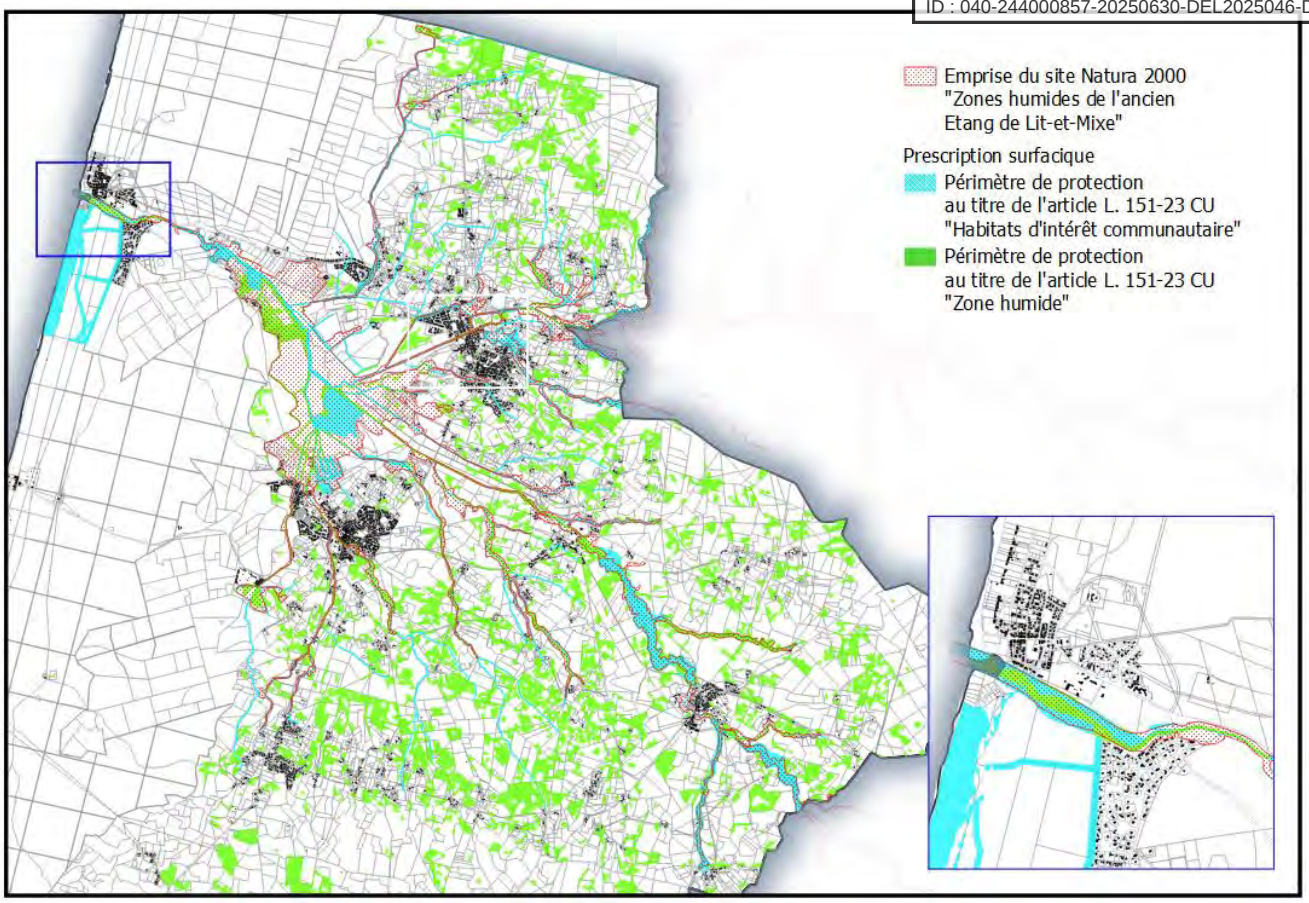
- **Au regard de l'ensemble de ces éléments, les incidences négatives potentielles du PLUi sur les habitats d'intérêt communautaire sont donc pressenties comme étant non significatives.**

ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES PRESSENTIES SUR LES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

Comme vu précédemment, les périmètres des sites Natura 2000 sont classés presque exclusivement en zone Np et Ner. Les cours d'eau bénéficient d'un classement en zone Np sur une épaisseur de 40 m cumulés (excepté pour les communes littorales où il s'agit d'un classement en zone Ner et Ni). Les habitats d'intérêt communautaires, ainsi que les zones humides mises en évidence dans l'état initial de l'environnement, sont couverts par une prescription surfacique dédiée, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Des HIC sont également classés en EBC.

Les habitats humides, propices à l'accueil des espèces affectionnant ce type de milieux (ex : Vison d'Europe, Loutre d'Europe, Fadet des Laîches, Damier de la succise…), seront ainsi préservés durablement. La mobilisation de l'outil L.151-23 CU sur les zones humides, a fortiori lorsqu'elles évoluent en zone N strict, permet d'établir un réseau de zones humides favorables aux espèces d'insectes d'une manière générale. Naturellement, la présence des plantes-hôtes inhérentes au Damier de la succise et au Fadet des Laîches, est une condition nécessaire pour la reproduction de ces deux espèces d'intérêt communautaire.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Sur ce site Natura 2000, à l'instar de celui des « zones humides de l'Etang de Léon », les espèces d'intérêt communautaire sont liées aux milieux aquatiques et donc à la qualité de l'eau. Les mesures mobilisées en faveur de la préservation de la qualité des eaux superficielles, sont donc identiques à celles présentées pour le site FR7200716.

Par rapport au projet lié au site de « Ganitras » de Lit-et-Mixe, qui intersecte le site Natura 2000 afin de permettre le raccordement de la voirie à la voirie existante, il convient de rappeler que le projet a été soumis à étude d'impact, par décision du 20 décembre 2021, suite à une procédure d'examen au cas par cas (*source : avis MRAE - n°MRAe 2025APNA40*). L'étude d'impact associée au projet sera ainsi de nature à préciser les incidences sur les espèces d'intérêt communautaires et les mesures ERC, au regard du projet réellement conçu.

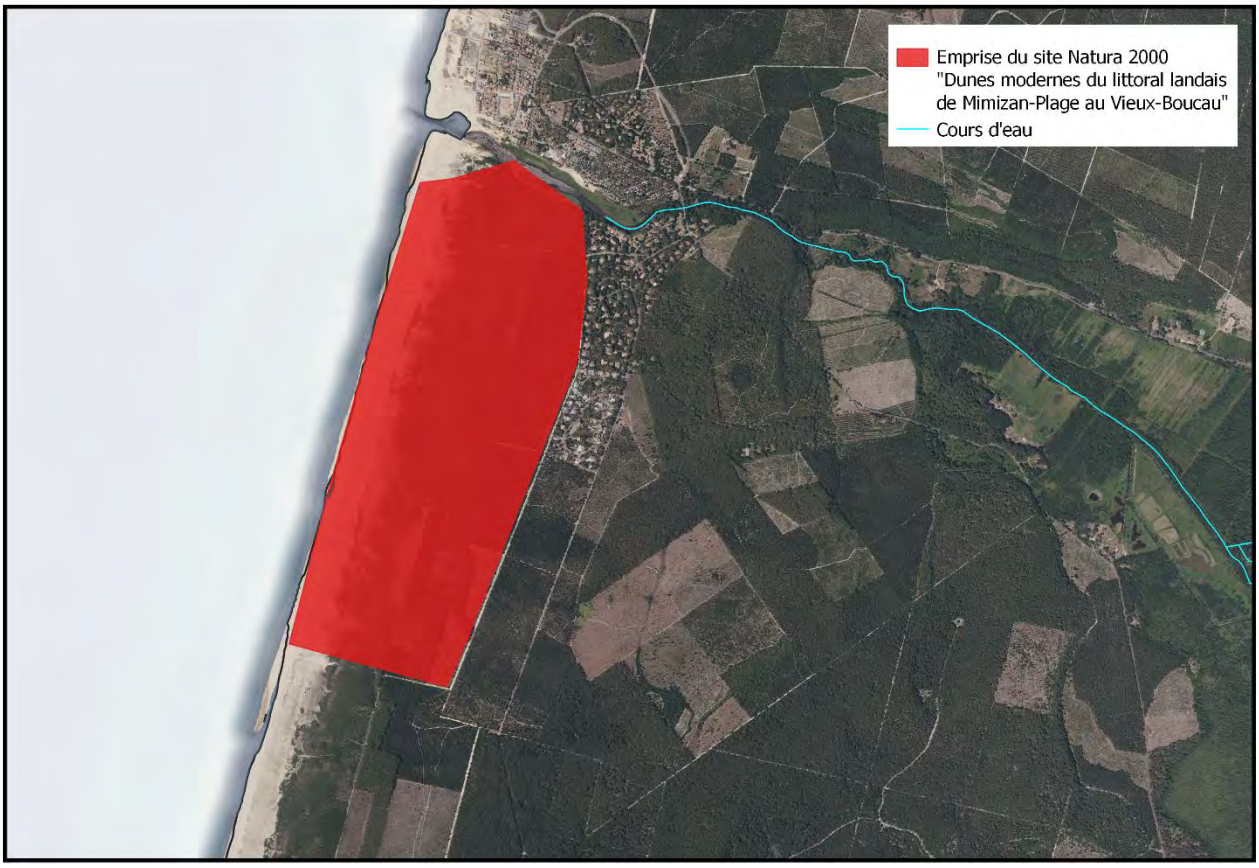
- **Au regard aux mesures proposées par le PLUi Côte Landes Nature, les incidences négatives potentielles sur les espèces d'intérêt communautaire ayant présidé à la désignation du site Natura 2000 « Zones humides de l'ancien Etang de Lit-et-Mixe », sont pressenties comme étant non significatives.**
  Les études règlementaires attendues pour le site « de Ganitras » de Lit-et-Mixe, permettront de proposer des mesures fines, spécifiques au projet et véritablement conçu par rapport au projet.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

5.5. Evaluation des incidences du projet de PLUi sur le site Natura 2000 « FR7200711 - Dunes modernes du littoral landais de Mimizan Plage au Vieux-Boucau »

Le site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais de Mimizan à Vieux-Boucau » concerne uniquement la commune de Lit-et-Mixe.

Cette zone couvre un cordon dunaire très diversifié de par son relief et l'arrivée d'eau douce intérieure. On observe ainsi une variété de faciès dunaires, ainsi que la présence d'espèces végétales endémiques.

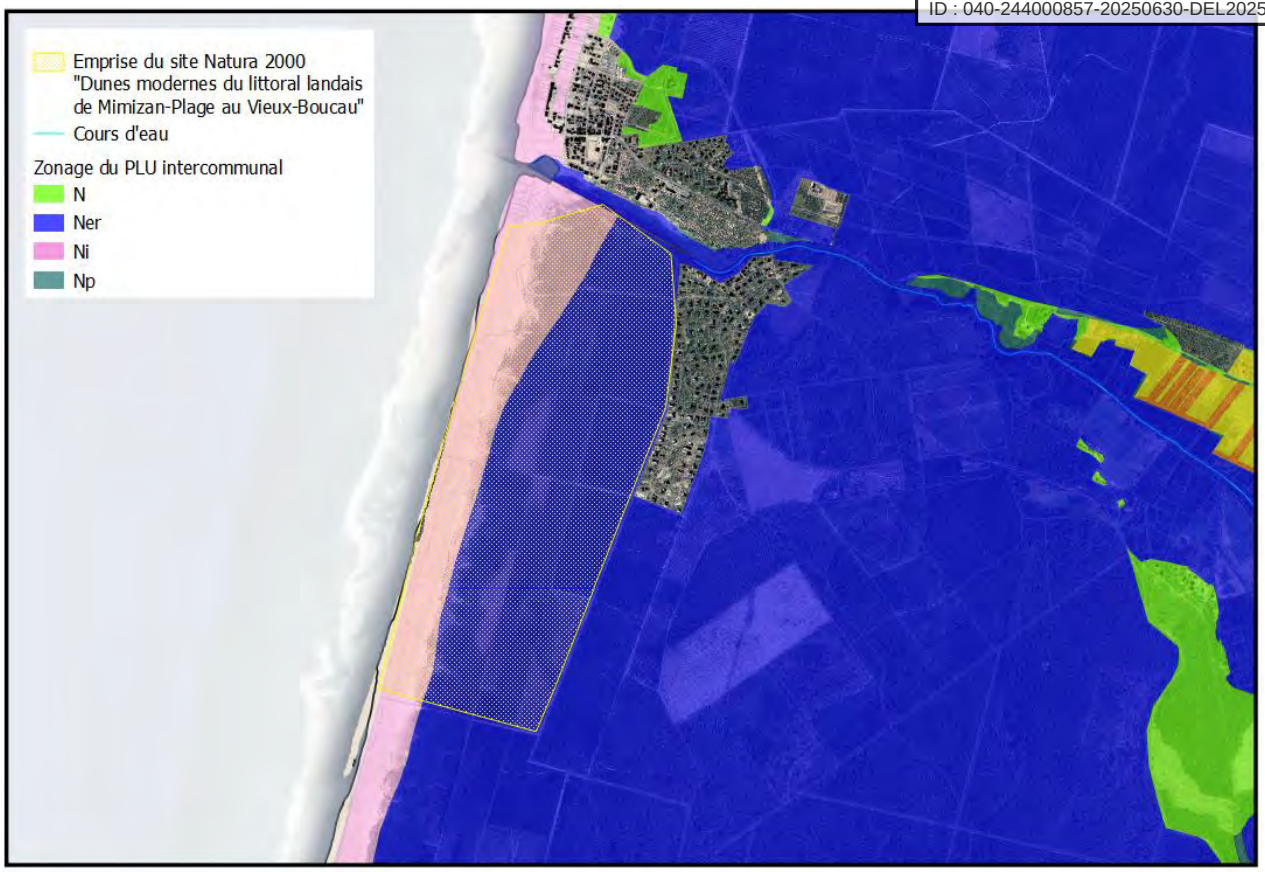


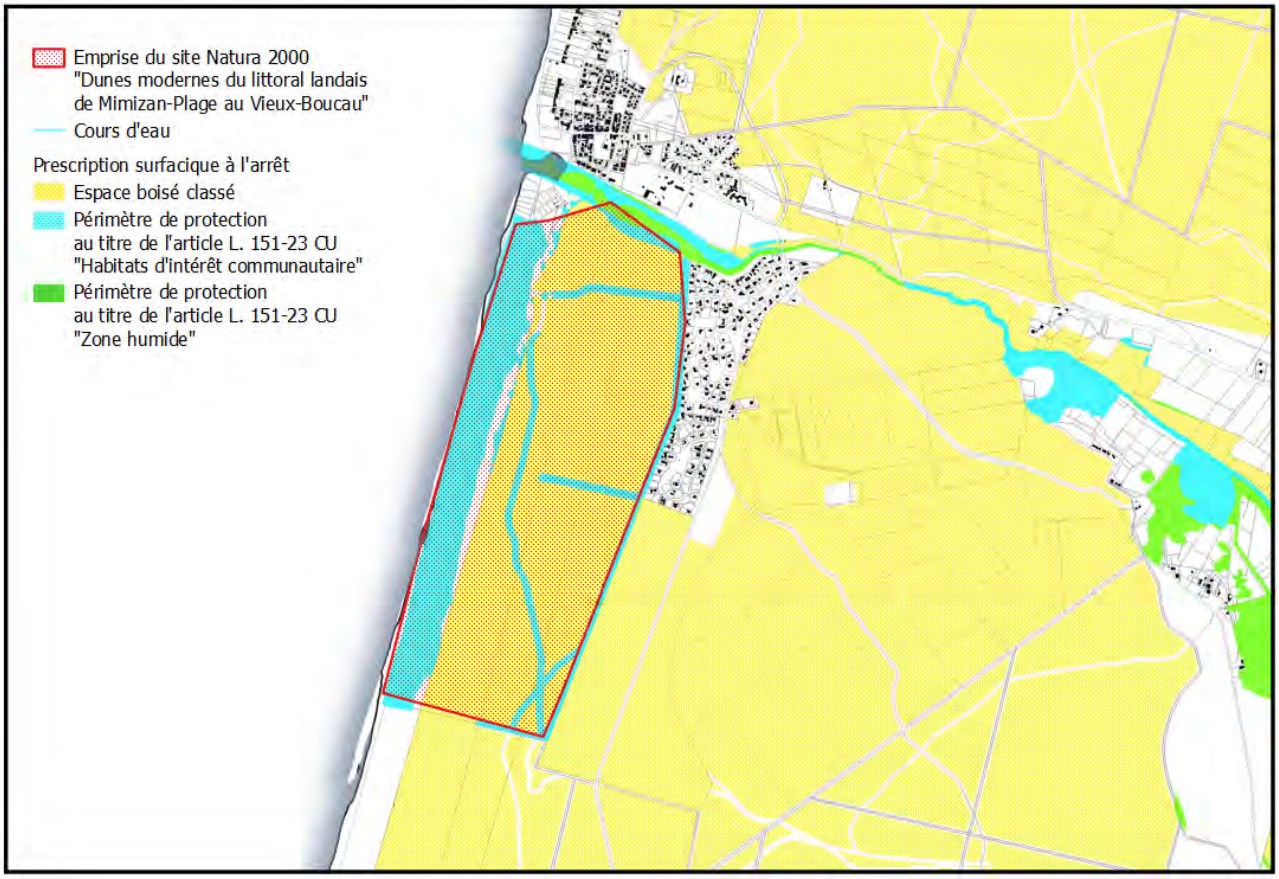
Analyse des incidences potentielles pressenties sur les habitats d'interet communautaire

Le PLUi classe les milieux naturels situés au doit du site Natura 2000 exclusivement en zone Ner et Ni. Le PLUI de Côte Landes Nature a édicté des dispositions particulièrement encadrantes dans le règlement écrit sur ces zones, puisque conjuguant des enjeux écologiques (sites Natura 2000, ZNIEFF, Trame Verte et Bleue…) et l'application de la Loi Littoral.

Par ailleurs, afin de s'assurer de la préservation durable des HIC, le PLUi a adossé ces derniers à une prescription surfacique dédiée, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ou encore au titre des EBC. Les données mises à disposition par la DREAL Nouvelle Aquitaine (telles que figurant en février 2024 sur SIGENA) ont été mobilisées, à la faveur d'une sélection des HIC dans la table attributaire associée. De cette façon, le PLUi apporte une mesure qui conforte davantage l'objectif de conservation de ces habitats.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





- **Au regard de l'ensemble de ces éléments, les incidences négatives potentielles du PLUi sur les habitats d'intérêt communautaire sont donc pressenties comme étant non significatives.**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Le site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais de Mimizan à Vieux-Boucau » est associé aux espèces d'intérêt communautaires suivantes (*source : FSD*) : le Murin de Beschtein, le Murin à oreilles échancrées, la Cistude d'Europe, le Lucane Cerf-volant et le Grand Capricorne. Ces espèces IC relèvent de deux types d'habitat :

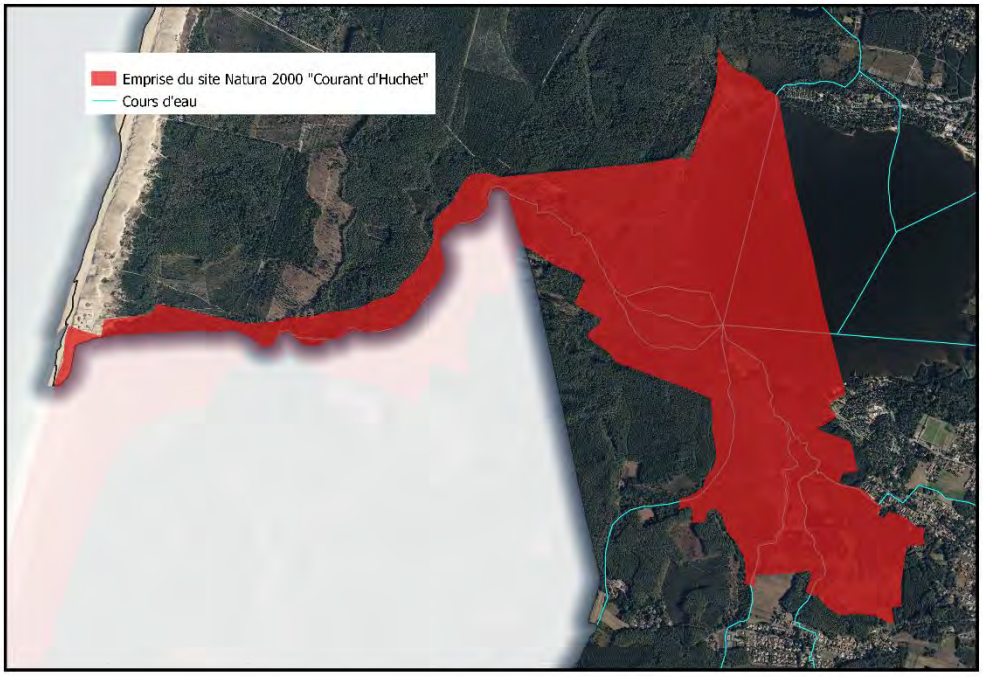
- les milieux boisés pour les chauves-souris et les coléoptères ;
- les milieux humides pour la Cistude d'Europe. Le DOCOB indique toutefois que l'espèce est présente sur le secteur de Mimizan, donc hors périmètre de la CDC Côte Landes Nature.

En conjuguant le zonage Ner et Ni et la mobilisation des outils EBC et L.151-23 CU, le PLUi contribue à la préservation des habitats d'espèces, et notamment à la maturation des habitats boisés. Le document d'urbanisme favorise donc la conservation des espèces d'intérêt communautaire inféodées aux milieux boisés, et plus largement la faune et la flore locale fréquentant les différents milieux répertoriés sur les milieux dunaires.

➢ **Au regard aux mesures proposées par le PLUi Côte Landes Nature, les incidences négatives potentielles sur les espèces d'intérêt communautaire ayant présidé à la désignation du site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais de Mimizan à Vieux-Boucau », sont pressenties comme étant non significatives.**

5.6. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUI SUR LE SITE NATURA 2000 « FR7210031 - COURANT D'HUCHET »

Le site Natura 2000 « Courant d'Huchet » concerne les communes de Léon et 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

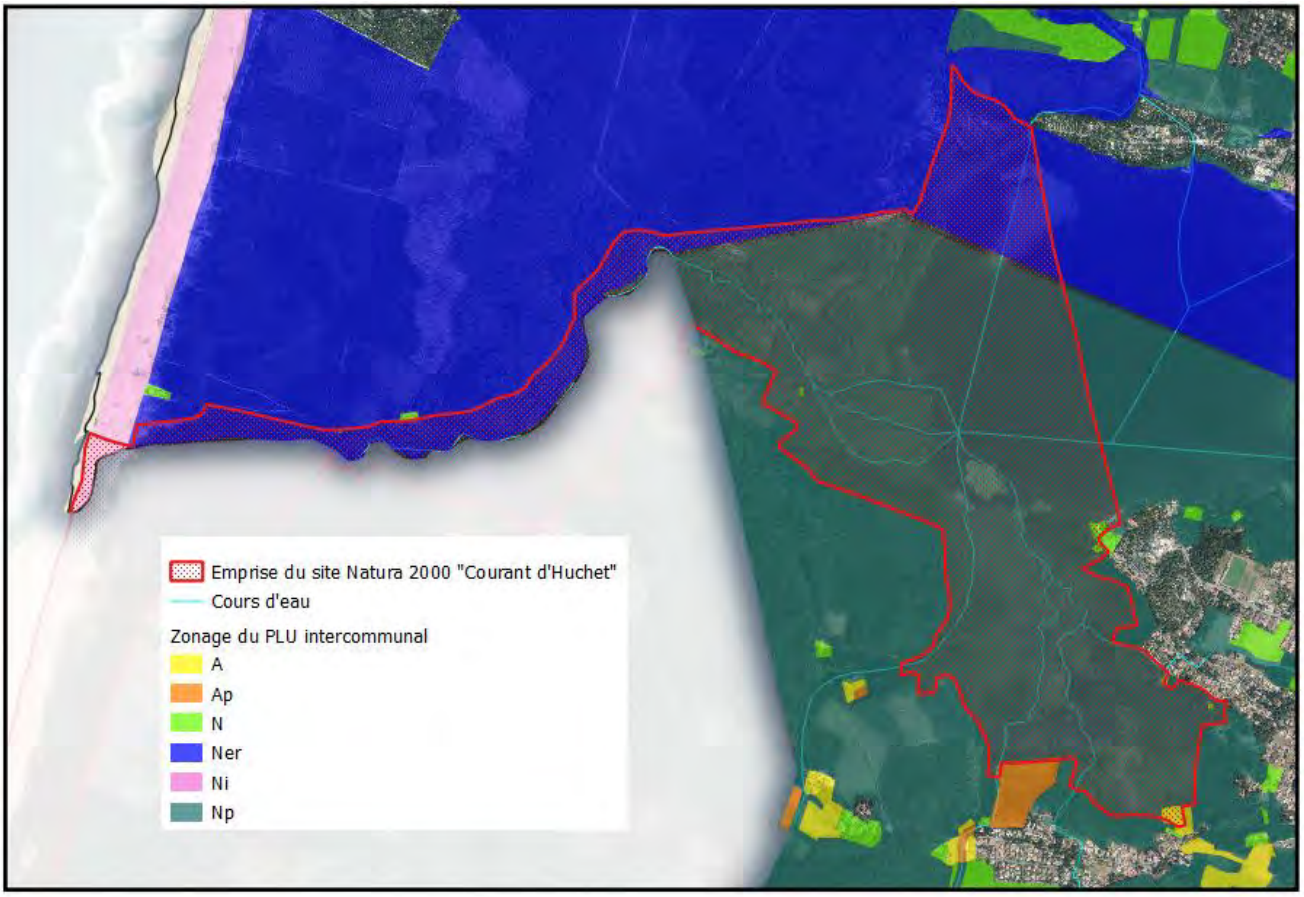
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

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.

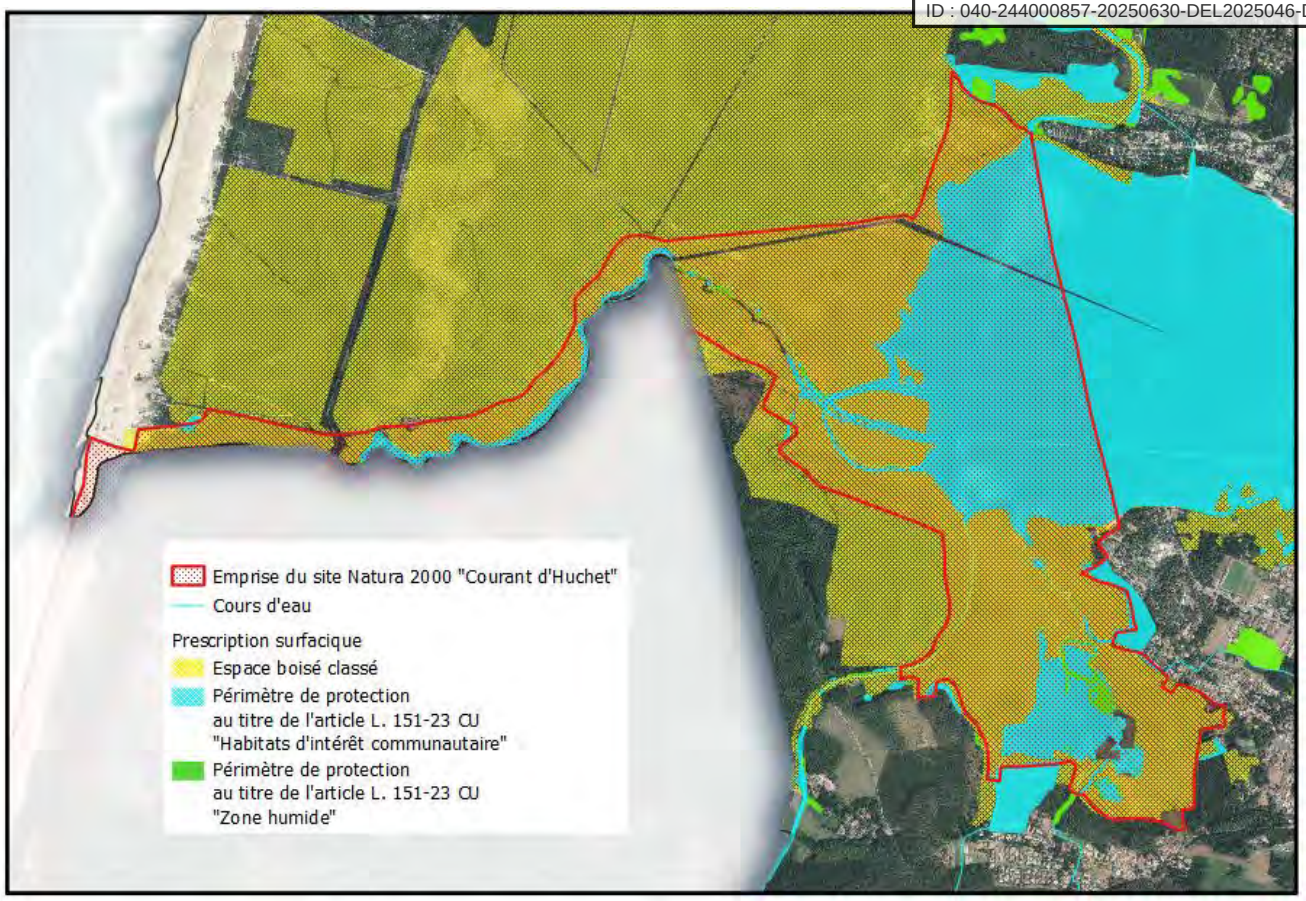
ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES PRESSENTIES SUR LES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

Bien que la superficie de la ZPS soit réduite, la diversité d'habitats permet la présence d'un grand nombre d'espèces. A l'image des autres sites, le PLUi classe en zone Ner et Np la quasi-totalité de l'emprise du périmètre Natura 2000 « Courant d'Huchet ». Quelques micro-zones bénéficient d'un zonage A ou N afin de permettre la gestion de constructions existantes. La partie occidentale du site Natura 2000 est classée en zone Ni. Globalement, le PLUi propose un zonage associé à des dispositions réglementaires très encadrantes, qui vont contribuer à maintenir la qualité écologique des habitats des espèces avifaunistiques associées au site Natura 2000.

La mobilisation complémentaire des outils L.151-23 CU pour les habitats d'intérêt communautaire et EBC va contribuer à conserver ces habitats durablement.



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



- **Au regard aux mesures proposées par le PLUi Côte Landes Nature, les incidences négatives potentielles sur les espèces d'intérêt communautaire ayant présidé à la désignation du site Natura 2000 « Courant d'Huchet », sont pressenties comme étant non significatives.**

5.7. CONCLUSIONS

La mise en œuvre du PLUI de la CDC Côte Landes Nature n'est pas de nature à générer des incidences négatives potentiellement significatives sur les 4 sites Natura 2000 répertoriés, ni à remettre en cause les objectifs de conservation associés aux espèces et habitats d'intérêt communautaire inhérents.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

6. ELEMENTS COMPLEMENTAIRES PAR RAPPORT AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLUi de Côte Landes Nature mobilise l'outil « emplacement réservé » dans le cadre de son projet. Celui-ci vise à anticiper l'acquisition éventuelle de foncier et, en attendant, de geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis.

Le PLUi identifie plus d'une soixantaine d'emplacements réservés sur l'ensemble du territoire à l'arrêt du document, pour une superficie totale de plus de 34 hectares. Soit une moyenne de 5500 m² par emplacement réservé environ. Notons qu'à l'approbation, la superficie cumulée est d'environ 44 ha (la commune de Linxe ayant rajouté plusieurs ER).

Le tableau suivant dresse le bilan des emplacements réservés affichés par le PLU intercommunal, à l'arrêt du document.

Identifiant	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives	Commune
40075-1	Commune	Création d'une voie de desserte	**31825 m²**	Castets
40075-2	Commune	Extension de la maison de santé et aménagement d'une aire de stationnement	3477 m²	Castets
40075-3	Commune	Extension de la STEP	854 m²	Castets
40075-4	Commune	Création d'un cheminement	450 m²	Castets
40075-5	Commune	Aménagement de la route de Couart	**82412 m²**	Castets
40075-6	CDC Côte Landes Nature	Extension des bâtiments de la communauté de communes	1926 m²	Castets
40075-7	Commune	Création d'une aire de stationnement	2444 m²	Castets
40150-1	Commune	Extension du cimetière	2401 m²	Léon
40150-2	Commune	Création d'équipement de loisirs	8710 m²	Léon
40150-3	Commune	Création d'une place publique	114 m²	Léon
40154-1	Commune	Création d'une halte vélo	1970 m²	Lévignacq
40154-2	Commune	Sécurisation du carrefour	212 m²	Lévignacq
40154-3	Commune	Création de stationnement	**13698 m²**	Lévignacq
40154-4	Commune	Réalisation d'une maison des associations	1602 m²	Lévignacq
40154-5	Commune	Réhabilitation du bâti	4766 m²	Lévignacq
40154-6	Commune	Création d'un espace public	914 m²	Lévignacq
40154-7	Commune	Réalisation d'aménagement autour de la salle communale	5136 m²	Lévignacq
40154-8	Commune	Création d'une aire naturelle	9884 m²	Lévignacq
40154-9	Commune	Amélioration et végétalisation de la Rue des Murats	781 m²	Lévignacq
40154-10	Commune	Réalisation d'un traitement paysager d'entrée de bourg	2181 m²	Lévignacq
40154-11	Commune	Création d'ateliers municipaux	5021 m²	Lévignacq
40155-1	Commune	Extension du cimetière	5957 m²	Linxe
40155-2	Commune	Maintien du passage de Boucareau	143 m²	Linxe
40155-3	Commune	Élargissement de la rue du Sabla - Emprise 10m	61 m²	Linxe
40155-4	Commune	Élargissement de la route de Retgeyres - Emprise 12m	914 m²	Linxe
40155-4	Commune	Création de stationnement	1390 m²	Linxe
40155-5	Commune	Aménagement de stationnement	2426 m²	Linxe
40155-6	Commune	Création de logements sociaux	1301 m²	Linxe

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Identifiant	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives	Commune
40155-7	Commune	Aménagement de stationnement	717 m²	Linxe
40155-8	Commune	Aménagement de stationnement	1632 m²	Linxe
40155-9	Commune	Aménagement d'espace public	468 m²	Linxe
40155-10	Commune	Aménagement d'espace public	424 m²	Linxe
40155-11	Commune	Aménagements urbains	662 m²	Linxe
40155-12	Commune	Aménagement d'une vallée verte	**61281 m²**	Linxe
40157-1	Commune	Réaménagement du carrefour entre l'avenue de la Côte d'Argent et la rue Henri Crouzet	384 m²	Lit-et-Mixe
40157-2	Commune	Aménagement d'un carrefour	706 m²	Lit-et-Mixe
40157-3	Commune	Aménagement d'un carrefour	705 m²	Lit-et-Mixe
40157-4	Commune	Aménagement d'un carrefour	707 m²	Lit-et-Mixe
40157-5	Commune	Aménagement d'un carrefour	1261 m²	Lit-et-Mixe
40157-6	Commune	Création d'une voie de contournement	**39121 m²**	Lit-et-Mixe
40157-7	Commune	Aménagement de la rue de la Sablière	6075 m²	Lit-et-Mixe
40157-8	Commune	Création d'un voie cyclable	3218 m²	Lit-et-Mixe
40157-9	Commune	Prolongement de la VC1	**13680 m²**	Lit-et-Mixe
40266-1	Commune	Création d'un accès	320 m²	Saint-Julien-en-Born
40266-2	Commune	Réalisation d'un accès public au ruisseau	307 m²	Saint-Julien-en-Born
40266-3	Commune	Élargissement de chaussée de 1m de part et d'autre du chemin communal et une fois de 2m sur un seul côté du chemin	1227 m²	Saint-Julien-en-Born
40266-4	Commune	Réalisation d'une placette de retournement au fond du Boulevard de la mer	728 m²	Saint-Julien-en-Born
40266-5	Commune	Réalisation de places de stationnement le long du Boulevard de la plage	3113 m²	Saint-Julien-en-Born
40266-6	Commune	Réalisation de places de stationnement	531 m²	Saint-Julien-en-Born
40266-7	Commune	Réalisation de places de stationnement	405 m²	Saint-Julien-en-Born
40266-8	Commune	Réalisation d'une voie piétonne	298 m²	Saint-Julien-en-Born
40276-1	Commune	Extension du cimetière	2746 m²	Saint-Michel-Escalus
40276-2	Commune	Création de stationnement	5332 m²	Saint-Michel-Escalus
40276-3	Commune	Création de la liaison par cheminement doux	942 m²	Saint-Michel-Escalus
40276-4	Commune	Aménagement d'espaces publics	732 m²	Saint-Michel-Escalus
40311-1	Commune	Création d'un cheminement doux d'une largeur de 3m	685 m²	Taller
40311-2	Commune	Création d'un cheminement piéton	209 m²	Taller
40311-3	Commune	Création d'un cheminement piétonnier	542 m²	Taller
40311-4	Commune	Création d'une passerelle contigüe au cheminement piétonnier	808 m²	Taller
40326-1	Commune	Création d'une voie de desserte	778 m²	Vielle-Saint-Girons
40326-2	Commune	Création d'un espace public	1082 m²	Vielle-Saint-Girons
40326-3	Commune	Création d'un nouvel accès à la déchetterie	1860 m²	Vielle-Saint-Girons

Les ER supérieurs dotés d'une superficie supérieure à 1 ha sont matérialisés en gras.
Remarque : A l'approbation, la commune de Linxe a rajouté 9 emplacements réservés, dédiés principalement à du stationnement et de la voirie. Deux ER sont associés à un lotissement.

Comme en témoigne ce tableau, ces emplacements réservés doivent permettre principalement :

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

- La création de voirie routière et/ou douce afin d'assurer un maillage pertinent du réseau viaire, ou encore de sécurisation des voies (création d'un carrefour, par exemple) ;
- L'extension d'équipements publics ;
- L'aménagement d'espaces publics et/ou d'équipements (cimetière, zone de stationnement…).

Plusieurs emplacements réservés sont liés à des projets de stationnements ou encore de voiries (plus ou moins importantes), et notamment :

- une voie de contournement sur la commune de Lit-et-Mixe (emprise de l'ER : environ 3,9 ha) ;
- le prolongement de la VC1 à Lit-et-Mixe (emprise de l'ER : environ 1,3 ha) ;
- la création d'une voie de desserte à Castets (emprise de l'ER : environ 3,1 ha) ;
- l'aménagement de la route de Couart à Castets (emprise de l'ER : environ 8,2 ha).

Ces 4 emplacements réservés constituent à eux seuls près de la moitié de la superficie des emplacements réservés souhaités par les collectivités (16,2 ha cumulés environ). Les projets de stationnement sont associés à environ 3,1 ha en cumul.

La mise en œuvre de ces projets va potentiellement induire une imperméabilisation des sols. Celle-ci sera plus ou moins importante en fonction de la nature de chaque projet et de son ampleur. Toutefois, ces projets sont à un stade peu avancé, voire de l'intention.

Si ces projets deviennent plus opérationnels un jour, il sera nécessaire de procéder aux études réglementaires potentiellement attendues, notamment par rapport aux impacts potentiels inhérents à l'imperméabilisation des sols (Dossier Loi sur l'Eau). Pour rappel, la règle de la rubrique 3310 de la « Nomenclature Eau » appelant à la réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau est la suivante :

- Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou de mise en eau étant **supérieure ou égale à 1 ha** : projet soumis à *autorisation* ;
- Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou de mise en eau étant **supérieure ou égale à 0,1 ha mais inférieure à 1 ha** : projet soumis à *déclaration* ;

Notons également que l'application du Code de l'Environnement peut induire la réalisation d'une étude d'impact, ou *a minima* d'une procédure d'examen au cas par cas au titre du projet. Le tableau suivant indique les dispositions règlementaires applicables au titre du Code de l'Environnement telles que figurant à ce jour (extrait de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement).

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
Infrastructures de transport		
6. Infrastructures routières (les ponts, tunnels et tranchées couvertes supportant des infrastructures routières doivent être étudiés au titre de cette rubrique). On entend par " route " une voie destinée à la circulation des véhicules à moteur, à l'exception des pistes cyclables, des voies vertes et des voies destinées aux engins d'exploitation et d'entretien des parcelles.	a) Construction d'autoroutes et de voies rapides. b) Construction d'une route à quatre voies ou plus, élargissement d'une route existante à deux voies ou moins pour en faire une route à quatre voies ou plus, lorsque la nouvelle route ou la section de route alignée et/ ou élargie a une longueur ininterrompue supérieure ou égale à 10 kilomètres. c) Construction, élargissement d'une route par ajout d'au moins une voie, extension d'une route ou d'une section de route, lorsque la nouvelle route ou la	a) Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des établissements public de coopération intercommunale non mentionnées aux b) et c) de la colonne précédente. b) Construction d'autres voies non mentionnées au a) mobilisant des techniques de stabilisation des sols et d'une longueur supérieure à 3 km. En Guyane, ce seuil est porté à 30 km pour les projets d'itinéraires de desserte des bois et forêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 272-2 du code forestier, figurant dans le schéma pluriannuel de desserte forestière annexé au programme régional de la forêt et du bois

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
	section de route élargie ou étendue a une longueur ininterrompue supérieure ou égale à 10 kilomètres.	mentionné à l'article L. 122-1 du code forestier et au 26° du I de l'article R. 122-17 du code de l'environnement. c) Construction de pistes cyclables et voies vertes de plus de 10 km.
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.
		b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.

Extrait de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement

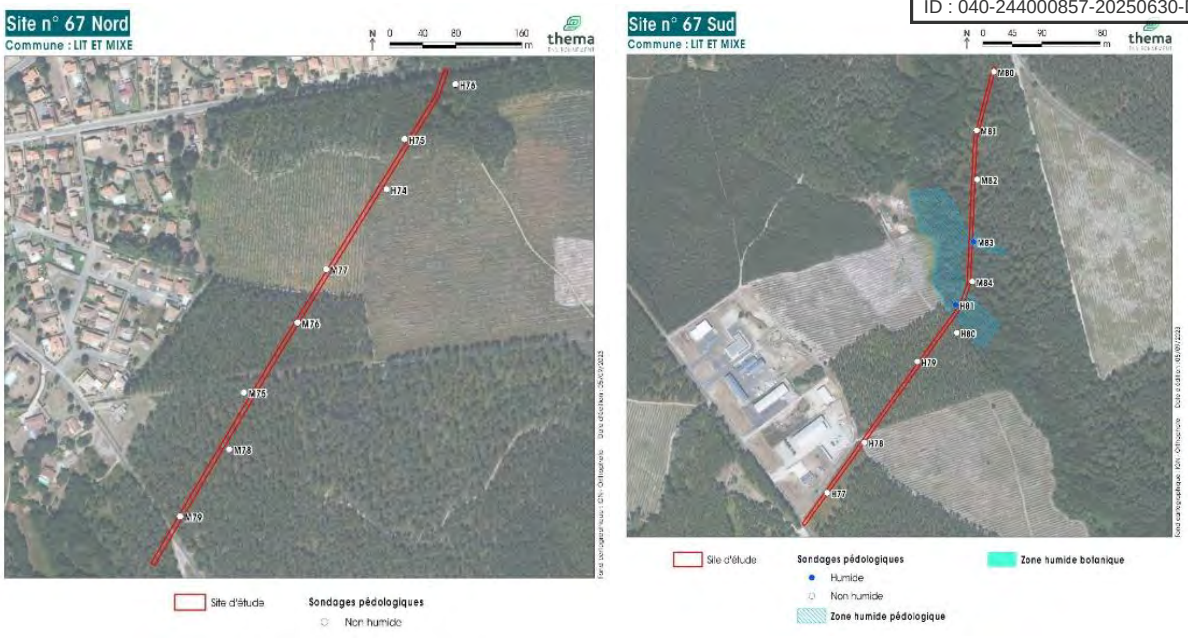
Il convient de noter que le bureau d'études THEMA Environnement a réalisé une prospection écologique sur une section de l'emplacement réservé dédié à la création de la voie de contournement de Lit-et-Mixe. Les résultats d'investigation correspondent au site n°67 de THEMA Environnement (Cf. Tome 1.7 du rapport de présentation). Ces investigations de *première intention* mettent d'ores-et-déjà en évidence des enjeux écologiques (forts, voire très forts) liés notamment :

- à la présence de jeune plantation de pins sur lande à ajoncs et fougères, favorable à la Fauvette pitchou ;
- à la présence potentielle du Vison d'Europe, au niveau du ruisseau du Mouréou et de ses habitats adjacents (chênaie acidophile et la plantation de pins sur lande à ajoncs, au moins dans un rayon de 150 m autour du ruisseau).
- à la présence de zones humides identifiées sur le critère botanique et sur le critère pédologique.





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Le PLU intercommunal ne peut se substituer à des études règlementaires de type « étude d'impact » ou « Dossier Loi sur l'Eau ». Les études requises permettront de définir les mesures d'évitement, de réduction, et de compensation le cas échéant. Ces mesures *ad hoc* permettront de proposer un projet le moins impactant possible sur l'environnement. Celles-ci seront établies sur la base d'un diagnostic environnemental (et *a fortiori* écologique) complet et répondant aux attentes de la réglementation, et des éléments techniques propre au projet. Ce que le PLUi ne peut faire à ce stade.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

7. INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU INTERCOMMUNAL

7.1. OBJECTIFS DU SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux, l'évolution de la consommation d'espace…), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer :

- d'une part, l'état initial de l'environnement et le diagnostic ;
- d'autre part, les transformations induites par les dispositions du document ;
- et enfin, le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Il s'agit ainsi d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences. Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document pour modifier sa trajectoire, voire d'envisager sa révision.

7.2. DEFINITION DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Une fois le PLUi approuvé, sa mise en œuvre et ses incidences doivent être évaluées au regard des perspectives et des besoins identifiés dans le diagnostic et dans les orientations du PADD. Ce suivi permettra notamment d'évaluer la cohérence entre le projet de territoire et les hypothèses émises au cours de l'élaboration du projet et le développement effectif. L'évaluation permettra d'adapter les mesures prises en fonction des résultats et de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

En termes de réduction de la consommation de l'espace, la CDC Côte Landes Nature pourra vérifier chaque année, si la superficie moyenne de terrains par logement est en augmentation ou en diminution par rapport au constat des dix dernières années en utilisant le tableau ci-après.

	Nombre de logements	Divers (1)	Réhabilitation-changement de destination	Total	Superficie totale des terrains de la zone U ou 1AU	Superficie moyenne par logement	Type de terrains construits (2)
2025							
2026							
2027							
2028							
2029							
2030							
2031							
2032							
2033							
2034							
2035							
2036							
2037							

(1) Divers ; extensions, vérandas, garages, abris de jardins, piscines, terrasse, …
(2) Type de terrains construits : occupation du sol avant construction (urbain, naturel, agricole, forestier)

Tableau indicateur de consommation d'espace par an

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur retenu	Source des données	(valeur de référence)	Fréquence de suivi
Démographie	Population résidente	Accueillir de nouveaux habitants	Populations légales	INSEE	2020 : 12 235 habitants	Annuelle
	Structure par activités	Attractivité des actifs	Nombre d'habitants âgés de 15 à 64 ans	INSEE	2020 : 7013	Tous les 3 ans
	Structure par activités	Attractivité des actifs	Nombre d'actifs résidents	INSEE	2020 : 5176	Tous les 3 ans
Habitat	Logements neufs	Production de logements neufs	Logements commencés par années	SITADEL	Objectif moyen à l'échelle de la CdC : 168 logements par an	Annuelle
	Logements vacants	Lutte contre la vacance	Nombre de logements vacants	INSEE	2018 : 588 logements, 5,5% du parc	Annuelle
Economie	Etablissements	Diversification et confortement des activités économiques	Nombre d'établissements actifs employeurs pas secteurs d'activités	INSEE FLORES	2021 : 1447 répartis ainsi Agriculture : 32 Industrie : 50 Construction : 61 Commerces, transports, services : 359 Adm publique, enseignement, santé, action sociale : 65	Tous les 3 ans
	Emplois	Diversification et confortement des activités économiques	Nombre d'emplois par secteurs d'activités	INSEE FLORES	2021 : 4097 emplois répartis ainsi Agriculture : 123 Industrie : 1519 Construction : 269 Commerces, transports, services : 1410 Adm publique, enseignement, santé, action sociale : 776	Tous les 3 ans
	Emplois	Développement de l'offre local d'emploi	Indicateur de concentration d'emploi	INSEE	2020 : 109	Tous les 3 ans
	Disponibilités foncières	Attractivité économique entrepreneuriale	Nombre et surface de lots économiques disponibles en ZAE	CDC	2024 : 10 lots pour 2,5 ha	Annuelle
	Tourisme	Développer l'hébergement touristique	Capacités d'hébergements touristiques	Préfecture	2019 : 52 000 lits touristiques totaux dont 9 hôtels pour 320 chambres 39 campings pour 27 800 emplacements	Tous les 3 ans
	Agriculture	Conforter les espaces agricoles	Surfaces agricoles au sens de l'OCS	OCS GE PIGMA / NAFU	2020 : 2884 ha	Tous les 3 ans
	Commerces et services marchands	Attractivité commerciale	Nombre de commerces	BPE INSEE	2021 : 35 commerces alimentaires 53 commerces non-alimentaires 7 grandes surfaces	Tous les 3 ans

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

	Commerces et services marchands	Attractivité commerciale	Nombre de services marchands	BPE INSEE	2021 : 150 « autres services à la population »	Tous les 3 ans
Mobilités, transports	Transports en commun	Limiter l'usage de la voiture individuelle	Parts des déplacements domicile - travail	INSEE	2017 : Pas de transport : 6,97% Marche à pied : 3,95% Vélo et autres 2 roues : 1,87% 2 roues motorisé : 1,31% Transports en commun : 1,55% Voiture : 84,3%	Tous les 3 ans
	Transports en commun	Limiter l'usage de la voiture individuelle	Nombre d'aires et de places de covoiturage	Conseil départemental	Une seule aire formalisée de covoiturage à Castets	Tous les 3 ans
	Mobilités douces	Limiter l'usage de la voiture individuelle	Kilomètres de pistes cyclables créés	Communes et Communauté de communes	Mise en place du schéma directeur cyclable	Tous les 3 ans
Consommation d'espaces et densification	Densification	Densifier les centralités urbaines	Surface moyenne consommée par logement	MAJIC Permis d'aménager / de construire	Référence : 1142 m² consommés en moyenne pour un logement entre 2011 et 2022	Annuelle
	Consommation d'espaces	Réduire de 29% minimum la consommation d'espaces	Surfaces NAF consommées	Portail de l'artificialisation des sols	/	Annuelle
	Consommation d'espaces	Mobiliser 96,5 hectares maximum d'espaces NAF dédiés à l'habitat	Surfaces NAF consommées à destination d'habitat entre 2023 et 2037	Portail de l'artificialisation des sols	/	Annuelle
	Consommation d'espaces	Mobiliser 127,5 hectares maximum d'espaces NAF dédiés aux activités économiques	Surfaces NAF consommées à destination d'activités économiques entre 2023 et 2037	Portail de l'artificialisation des sols	/	Annuelle
	Consommation d'espaces	Mobiliser 46 hectares maximum d'espaces NAF dédiés au photovoltaïque	Surfaces NAF consommées à destination de développement de parcs photovoltaïques entre 2023 et 2037	Portail de l'artificialisation des sols	/	Annuelle

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

7.3. PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLU INTERCOMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT

Les indicateurs de suivi des effets sur l'environnement sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Le but n'est donc pas d'établir un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement mais bien de proposer parmi ces familles d'indicateurs ceux qui reflètent le mieux l'évolution du territoire et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés ci-après ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence)	Fréquence de suivi
Paysages	Grand paysage	Evolution des surfaces naturelles et forestières	Consommation des espaces naturels et forestiers (m² de surface)	Commune Intercommunalité	/	Tous les 3 ans
		Evolution des éléments protégés	Maintien des surfaces, linéaires et éléments ponctuels identifiés au titre du L.151-19 CU	Commune Intercommunalité	**Données 2025 :** —616 éléments ponctuels, —47,55 km d'éléments linéaires, —414 ,14 ha d'éléments surfaciques.	Tous les 3 ans
			Maintien des éléments identifiés au titre des EBC	Commune Intercommunalité	**Données 2025 :** —1329,03 hectares non littoral — 12870,59 ha en Loi Littoral	Tous les 3 ans
Biodiversité	Zones humides	Artificialisation des zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 CU	Surface bâtie (en ha)	Commune Intercommunalité	**Données 2025 :** 5054,40 ha	2 ans
		Réalisation d'un suivi piézométrique sur la zone 1AUT de Lévignacq et la zone Neq de Castets	Suivi piézométrique réalisé : oui / non	Commune Intercommunalité	**/**	2 ans
	Patrimoine naturel	Evolution des éléments protégés	Maintien des surfaces, linéaires et éléments ponctuels identifiés au titre du L.151-23 CU	Commune Intercommunalité	**Données 2025 :** — 6213,20 ha d'éléments surfaciques.	Tous les 3 ans
			Maintien des habitats d'intérêt communautaires identifiés au titre de l'article L.151-23 CU	Commune Intercommunalité	**Données 2025 :** 1135,12 ha	
	Compensation écologique	Evolution des éléments protégés	Maintien des surfaces, et linéaires identifiés au titre du L.151-23 CU « mesures compensatoires »	Commune Intercommunalité	**Données 2025 :** —Surfacique : 22,36 ha	Tous les 3 ans
	Enjeux écologiques identifiés sur les OAP	Suivi de la conservation des secteurs identifiés à enjeu écologique sur les OAP	Conservation du site N : oui / non Conservation des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 CU : oui / non	Commune Intercommunalité	Voir zonage	Après chantier, puis tous les 3 ans

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

	Zonages environnement aux	Artificialisation des zonages réglementaire (Natura 2000) et d'inventaire (ZNIEFF) de la biodiversité	Artificialisation en ha et en % de la surface totale du périmètre compris au droit de la CDC	Intercommunalité	/	3 ans
	Réservoirs de biodiversité boisés	Evolution des éléments boisés identifiés en qualité de Réservoirs de Biodiversité	Demandes de Défrichement/déboisement portant sur ces éléments	Intercommunalité	/	2 ans
		Evolution des surfaces boisées destinées à être préservées	Destruction de surface identifiée en EBC Destruction de boisements identifiés au titre du L.151-19 CU	Intercommunalité Communes	**Données 2025** EBC : 1329,03 ha non littoral et 12870,59 ha Loi Littoral Boisements L.151-19 CU : 32,59 ha	2 ans
Ressource en eau	Eau en tant que milieu	Evolution de la qualité écologique des cours d'eau	Etat écologique de la masse d'eau « rivière »	Agence de l'Eau Adour Garonne	**Etat 2019 (figurant dans le SDAGE 2022-2027)** FRFR280 : moyen FRFR281 : médiocre FRFR343 : moyen FRFR643 : bon FRFR644 : médiocre FRFR646 : moyen FRFR680 : moyen FRFRL56_1 : bon FRFRL56_2 : bon FRFRL56_3 : bon FRFRL56_4 : bon FRFRL89_1 : bon FRFRR280_1 : bon FRFRR280_2 : bon FRFRR281_7 : bon FRFRR343_1 : bon FRFRR343_2 : bon FRFRR644_1 : bon FRFRR644_2 : bon	3 ans
		Evolution du nombre de communes dotées d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales	Nombre de zonages	Intercommunalité	**Données en septembre 2021 :** 2 (Castets et Lit-et-Mixe)	2 ans
	Alimentation en eau potable	Evolution de la consommation en eau potable	Volume d'eau brute prélevé sur les ouvrages alimentant le territoire intercommunal (m^3/an)	RPQS annuel réalisé par les maîtres d'ouvrage AEP Base de données SISPEA Agence de l'Eau Adour Garonne	**Données 2022 (en m3)** **Castets** Forage F3 Moncaout et Forage F4 Moncaout = 395 201 **Léon** Forage F3 La Palu et Forage F4 = 341 820 **Lévignacq** Forage Bourg = 10 957 **Linxe** Forage F5 = 113 319 **Lit et Mixe** Forage Cap de Hé et Forage Mounloun = 200923 **Saint-Julien-en-Born**	Annuelle

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

					Forage F2 et Forage F3 Couquillat = 296 517 **Taller** Forage F2 Cabeil = 0 **Uza** Forage Bourg = 10 634 **Vielle-Saint-Girons** Forage F1 et Forage F2 et Forage F3= 251 661	
		Evolution de la pression sur les ressources	Potentiel mobilisé par rapport aux volumes prélevables autorisés (%)	RPQS annuel réalisé par les maîtres d'ouvrage AEP Arrêté préfectoral concernant les captages AEP	**Données 2022 (en %)** **Castets** Forage F3 Moncaout et Forage F4 Moncaout = 29,26% **Léon** Forage F3 La Palu et Forage F4 = 21,32% **Lévignacq** Forage Bourg = 8,33% **Linxe** **Forage F5 =** 51,75 **Lit et Mixe** Forage Cap de Hé et Forage Mounloun = 49,88% **Saint-Julien-en-Born** Forage F2 et Forage F3 Couquillat = 30,09 **Taller** Forage F2 Cabeil = 0% **Uza** Forage Bourg = 8,32% **Vielle-Saint-Girons** Forage F1 et Forage F2 et Forage F3= 43,75%	Annuelle
		Evolution du rendement des réseaux	Rendement primaire du réseau de distribution (%)	RPQS annuel réalisé par les maîtres d'ouvrage AEP	**Données 2019 par UDI :** Castets : 94 %* Léon – Saint-Michel-l'Escalus : 84,5 % Lévignacq : 97,7 % Linxe : 93,9 % Lit-et-Mixe : 94 % Saint-Julien-en-Born : 88,4 Taller : 78,9 % Uza : 84,6 % Vielle-Saint-Girons : 84,1 %	Annuelle
		Évolution des indices linéaires de perte du réseau	Volume en m3/j/km	Maitre d'ouvrage AEP Base de données SISPEA	**Données 2019 par UDI :** Castets= 1 Léon – Saint-Michel-l'Escalus = 1.53 Lévignacq = 0.036 Linxe = 0.308 Lit-et-Mixe = 0.45 Saint-Julien-en-Born = 1.26 Taller = 0.64 Uza = 0.41 Vielle-Saint-Girons = 1.73	Annuelle
Air Energie Climat	Consommation énergétique	Suivi de la consommation	Consommation d'électricité tout poste confondu	ENEDIS	**Données 2022 :** 196 991 MWh	2 ans
			Part du résidentiel dans la consommation énergétique finale	ENEDIS	**Données 2022 :** 25,3 %	2 ans
			Part des industries dans la consommation énergétique finale	ENEDIS	**Données 2022 :** 50,9 %	2 ans

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

			Part du tertiaire dans la consommation énergétique finale	ENEDIS	**Données 2022 :** 22,1 %	2 ans
	Energies renouvelables	Evolution du nombre de site de production EnR	Nombre de sites de production électrique raccordés au réseau public de distribution d'électricité	ENEDIS	**Données 2022 :** Photovoltaïque : 605 Eolien : 0 Hydraulique :0 Bioénergies :2 Cogénération :0 Autres : 0	2 ans
			Production électrique par type d'ENR etraccordé au réseau public de distribution d'électricité	ENEDIS	**Données 2022 :** Photovoltaïque : 48430 MWh Eolien : 0 Hydraulique : 0 Bioénergies :93142 Cogénération :0 Autres : 0	2 ans
		Evolution de la part d'EnR dans la consommation électrique du territoire	Comparaison « production/consommation » pour la CDC	ENEDIS	**Données 2022 :** Ratio = 71,9%	3 ans
Pollutions et nuisances	Assainissement collectif	Evolution de la capacité épuratoire des stations d'épuration	Capacité moyenne sollicitée de la STEP par rapport à la charge organique DBO_5 d'entrée (%)	Maître d'ouvrage AC Agence de l'Eau Adour Garonne	**Données Agence de l'Eau Adour Garonne 2022** CASTETS = 33% LEON = 35% LEVIGNACQ = 17% LINXE = 37% LIT-ET-MIXE = 14% SAINT-JULIEN-EN-BORN = 14% UZA = 24% VIELLE-SAINT-GIRONS = 16% VIELLE-SAINT-GIRONS / MARPA = 35%	Annuelle
		Evolution de la conformité DERU	Conformité en équipement : oui/non Conformité en performance : oui/non	Maître d'Ouvrage AC Portail de l'assainissement communal	**Données 2022** CASTETS = oui / oui LEON = oui / oui LEVIGNACQ = oui / oui LINXE = oui / oui LIT-ET-MIXE = oui / oui SAINT-JULIEN-EN-BORN = oui / oui UZA = oui / oui VIELLE-SAINT-GIRONS = oui / oui VIELLE-SAINT-GIRONS / MARPA = non recensée	Annuelle
	Assainissement individuel	Evolution du taux de conformité des dispositifs ANC	Taux de conformité observé sur la CDC (%)	Maître d'Ouvrage ANC	**Données 2022** Part des installations conformes : 26,9% Part des installations non conformes appelant à une réhabilitation : 62,4% Part des installations non conformes, appelant une réhabilitation urgente : 10,7%	Annuelle
	Eaux de baignade	Evolution du classement des sites de baignade	Classement annuel :	Ministère en charge de la santé	**Données 2023** Léon : excellent Lit-et-Mixe : excellent	Annuelle

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

					Saint-Julien-en-Born : excellent Vielle-Saint-Girons – lac de Vielle : excellent Vielle-Saint-Girons – Lette blanche : excellent Vielle-Saint-Girons – plage centrale : excellent Vielle-Saint-Girons – Arnaoutchot : excellent	
Risques	Risques naturels	Suivi de l'évolution du nombre d'arrêtés de l'état de catastrophe naturelle : évaluer l'adaptation du territoire au changement climatique	Nombre total d'arrêté d'état de catastrophe naturelle par commune	Géorisques	**Données en avril 2024** Saint-Michel-Escalus : 4 Castets : 2 Léon : 4 Lévignacq : 2 Linxe : 2 Lit-et-Mixe : 2 Saint-Julien-en-Born : 2 Taller : 2 Uza : 2 Vielle-Saint-Girons : 3	Annuelle
		Suivi du niveau d'information de la population sur les risques majeurs	DICRIM communal disponible sur la plateforme Géorisques : oui / non	Géorisques	**Donnée en avril 2024 :** Saint-Michel-Escalus : non Castets : non Léon : non Lévignacq : non Linxe : non Lit-et-Mixe : non **Saint-Julien-en-Born : oui** Taller : non Uza : non Vielle-Saint-Girons : non	Annuelle
	Incendie	Suivi de la défense incendie au niveau des sites à urbaniser / OAP	Présence d'un PEI « disponible » dans un rayon de 200 mètres autour du site : oui / non	Intercommunalité Communes SDIS 40	Ensemble des sites concernés par une OAP en 2024	Annuelle
		Etat de la défense incendie sur le territoire	Nombre d'ouvrages de défense incendie « présentant une anomalie » ou étant identifié comme « non conforme »	Intercommunalité Communes SDIS 40	**Données 2023** *Ouvrages présentant une anomalie* Saint-Michel-Escalus : 9 Castets : 17 Léon : 21 Lévignacq : 5 Linxe : 14 Lit-et-Mixe : 3 Saint-Julien-en-Born : 40 Taller : 2 Uza : 6 Vielle-Saint-Girons : 56 *Ouvrages non conformes :* Saint-Michel-Escalus : 0 Castets : 18 Léon : 3 Lévignacq : 0 Linxe : 1 Lit-et-Mixe : 18 Saint-Julien-en-Born : 1 Taller : 0 Uza : 0 Vielle-Saint-Girons : 3	Annuelle
			Taux de conformité des PI du site de DRET à Castets	Intercommunalité Communes SDIS 40	**PI ienditifés comme « non conforme (HS) » lors du**	

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE

					bilan réalisé en 2023 par **le SDIS 40**	

Numéro
075086
075087
075088
075089
075090
075091
075092
075093
075094
075095
075096
075097
075098
075099
075100
075101