



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.4 Rapport de Présentation Explication du projet et de la déclinaison règlementaire

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



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL





SOMMAIRE

1.	Les enjeux ayant guidé les réflexions préalables aux orientations de développement.....	5
1.1.	les enjeux ayant conduit à la définition de scénarios contrastés	5
1.2.	Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) rédigé selon une démarche itérative.....	8
2.	Explications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	9
2.1.	Les orientations générales des politiques d'aménagement	10
2.2.	Les équipements	12
2.3.	L'urbanisme : apporter une mixité de réponses face aux enjeux de mise sur le marché de logements	15
2.4.	Les paysages	16
2.1.	La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers dans un contexte particulier d'application de la loi littoral	17
2.1.	Les continuités écologiques	20
2.2.	L'habitat : une politique globale pour l'attractivité du territoire.....	21
2.3.	Les transports et les déplacements.....	24
2.4.	Les réseaux d'énergie et le développement des énergies renouvelables	25
2.5.	Les communications numériques.....	25
2.6.	L'équipement commercial.....	26
2.7.	Développement économique et de loisirs	26
2.8.	Réduction de l'artificialisation des sols	28
3.	Explication des orientations d'aménagement et de programmation.....	29
3.1.	De l'identification d'espaces libres théoriques au sein de l'enveloppe urbaine à la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation	29
3.2.	Principes communs à toutes les orientations d'aménagement et de programmation	46
3.3.	Les sites de renouvellement urbain	51
3.4.	Les sites de confortement urbain.....	52
3.5.	Les sites d'extension urbaine	52
3.6.	Les sites portant sur des destinations économiques	53
4.	Explications du zonage et du règlement	55
4.1.	Énoncé des définitions des destinations des constructions.....	55



4.2.	Les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones	57
4.3.	Les zones urbaines	58
4.4.	Les zones à urbaniser	75
4.5.	Les zones agricoles	81
4.6.	Les zones naturelles	84
4.7.	L'application des dispositions de la loi littoral	93
4.8.	Les emplacements réservés	111
4.9.	La protection des espaces boisés et les outils de mise en valeur du patrimoine	114
4.10.	Définition de secteur de diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme)	120
4.11.	Les périmètres de projet (article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme)	120
5.	Établissement du zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.....	122
5.1.	Données de cadrage.....	122
5.2.	Analyse des espaces changeant de destination	126
5.3.	Analyse spécifique par occupation du sol	153
6.	Surfaces et capacités dégagées du PLUi.....	157
6.1.	Tableau détaillé des surfaces	157
6.2.	Analyse de la capacité d'accueil du PLUi.....	158
6.3.	Analyse de la consommation d'espaces par le PLUi	176
6.4.	Analyse de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) par le PLUi	177
7.	Articulation du PLUi avec le Schéma de Cohérence Territoriale Côte Landes Nature	192



1. LES ENJEUX AYANT GUIDÉ LES RÉFLEXIONS PRÉALABLES AUX ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT

1.1. LES ENJEUX AYANT CONDUIT À LA DÉFINITION DE SCÉNARIOS CONTRASTES

Les tomes 1 et 2 du rapport de présentation ont permis d'appréhender avec précision les atouts et les faiblesses du territoire, mais aussi ses opportunités et les risques auxquels il est, ou pourrait être, confronté.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement sont les points de départ incontournables de la réflexion à mener pour l'élaboration d'un projet de territoire. Au-delà de la simple énumération des éléments de constats, il s'agit bien de faire émerger des enjeux propres au territoire de Côte Landes Nature, assimilables par les élus, les citoyens et l'ensemble des personnes publiques associées.

L'élaboration du PLUi s'appuie sur la nécessité de bâtir un projet territorialisé cohérent avec le bassin de vie, les enjeux économiques, les transports, les services, l'environnement et le développement durable, afin :

- D'accueillir de nouveaux habitants ;
- De préserver l'identité des communes et du territoire, notamment par la protection de l'agriculture et par le respect des paysages et du patrimoine ; de maintenir et renforcer l'attractivité du territoire, notamment en favorisant le développement de l'artisanat, de l'industrie et de l'économie sur le territoire ;
- De consolider les services et équipements existants tout en anticipant les besoins à venir ;
- D'accompagner les besoins en matière de mobilité à l'échelle du territoire en favorisant les modes de déplacements alternatifs, voire collectifs ;
- D'assurer une gestion économe de l'espace ;
- Plus généralement, de s'inscrire dans le respect de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

L'objectif pour la collectivité, comme indiqué dans sa délibération de prescription du PLUi en date du 09 décembre 2019, est de se donner les moyens d'actions pour :

- Accueillir des habitants supplémentaires tout en ménageant le territoire
- Préserver les grands équilibres entre espaces bâtis et naturels en limitant la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers
- Organiser les déplacements et développer des mobilités respectueuses de l'environnement
- Permettre un développement économique adapté au territoire
- Diversifier l'offre touristique
- Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles
- Traduire les enjeux de la loi littoral

Par ailleurs, le PLUi prend en compte plusieurs documents stratégiques, existants ou mis en œuvre parallèlement à son élaboration, le Schéma de Cohérence Territoriale de Côte Landes Nature approuvé le 05 juin 2018 et modifié en 2021 sur le volet loi littoral, le Programme Local de l'Habitat (en phase d'arrêt et qui sera approuvé avant la fin de l'année 2024), ou encore le Schéma Directeur Cyclable du territoire. Ces documents ont constitué un socle d'orientations sur lequel s'appuyer pour définir les traductions réglementaires attendues du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Cette partie propose de synthétiser les grands enjeux détaillés dans le diagnostic, tentant de retranscrire la réflexion des élus face aux problématiques soulevées, phase préalable essentielle à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de phénomènes ou de caractéristiques qui ont guidé la définition d'enjeux en lien avec le contexte géographique, démographique, économique particulier du territoire de la Communauté de Communes de Côte Landes Nature, et permettant de répondre aux grandes questions stratégiques :

- **Comment structurer le développement territorial ? Comment construire une armature territoriale ?**
 - *Les pôles territoriaux (Castets d'une part, mais également Saint-Julien en Born, Lit-et-Mixe, Vielle-Saint-Girons, Léon, Linxe,...) doivent-ils avoir la même vocation stratégique ?*
 - *Doit-il y avoir une meilleure répartition du rôle des communes autour des centralités ?*
 - *D'autres orientations doivent-elles être identifiées pour les communes ?*
 - *La vocation des communes de proximité (St-Michel-Escalus, Lévignacq, Uza) doit-elle être précisée ou adaptée ?*
 - *Le PLUi doit-il accompagner des dynamiques de revitalisation de centre-ville ?*
- **Comment orienter et prioriser les capacités économiques du territoire ?**
 - *Ne pas tourner le dos à l'identité première de l'économie territoriale (sylviculture), accompagnée par ailleurs par le secteur agricole.*
 - *Face à un bilan de santé très hétérogène de l'agriculture, une adaptabilité du PLUi doit être envisagée en fonction des secteurs géographiques considérés.*
 - *La saisonnalité de l'économie territoriale, fortement marquée par le tourisme balnéaire, doit-elle induire un accompagnement particulier ?*
 - *Face à la présence historique d'une forte économie industrielle : quel accompagnement et développement des sites existants pour s'inscrire dans un développement durable du territoire ?*
- **Comment repenser un modèle de développement urbain, très éloigné des enjeux contemporains ?**
 - *Comment le territoire va-t-il contribuer à l'atteinte de l'objectif de diminution de 50% de la consommation d'espace à l'échelle régionale ?*
 - *L'objectif intercommunal devra-t-il être adapté en fonction des atouts/contraintes de chaque commune ?*
 - *Le territoire veut-il privilégier des formes urbaines plus compactes ?...*
 - *...ou privilégier la diminution de consommation des espaces ?*
- **Quels sont les points forts de l'état initial de l'environnement sur lesquels s'appuyer ?** Enjeux paysagers et écologiques, liés à la trame verte et bleue, à la ressource en eau, aux risques et nuisances, à l'énergie et au climat...

S'appuyant sur les enjeux thématiques, la combinaison des réponses à ces grandes interrogations a conduit à reprendre les principales orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale de Côte Landes Nature pour les réinterroger et les préciser selon plusieurs entrées thématiques : l'économie, la démographie et l'habitat, la Trame Verte et Bleue et l'environnement, la mobilité et les déplacements :

- La définition de grandes hypothèses de développement démographique à moyen et long terme se base sur une vision prospective à l'horizon 2037, dans une logique de compatibilité avec les objectifs du SCoT approuvé, afin de :
 - Fixer des ordres de grandeur d'évolution possible de la population, reprenant les hypothèses de perspectives démographiques étudiées dans le diagnostic,
 - Permettre d'établir des comparaisons entre scénarios et mesurer leurs incidences respectives.
- La définition de paramètres reposant sur :
 - Les « invariants » : il s'agit d'intégrer les contraintes spatiales et fonctionnelles qui s'imposent au territoire, comme la protection du milieu naturel et des paysages, la prise en compte des risques, les diverses servitudes, les monuments historiques, le cadre réglementaire et législatif (loi littorale...), ...



- Les variables : il est nécessaire de définir les grandes orientations et objectifs en matière d'habitat, développement économique, loisirs, déplacements, équipements collectifs, environnement...

Selon les « choix politiques », des alternatives plus ou moins volontaristes et ambitieuses ont pu être proposées au fil de différents ateliers thématiques qui se sont déroulés durant le 1^{er} semestre 2022.

Toutefois, si l'intégration des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale dans la construction du projet de territoire décliné dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal constitue une avancée majeure dans la maîtrise du développement territorial, elle constitue également un point de rupture important vis-à-vis des précédents documents d'urbanisme communaux.

Aussi, lors des ateliers et des débats entre les élus du comité technique et de la conférence intercommunale des Maires de la Communauté de Communes, il a été décidé de privilégier la conception d'un 1^{er} PLUi essentiellement compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), et faisant volontairement abstraction à court terme des objectifs chiffrés de la déclinaison de la loi Climat & résilience d'août 2021 et déclinés dans le futur Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Nouvelle Aquitaine.

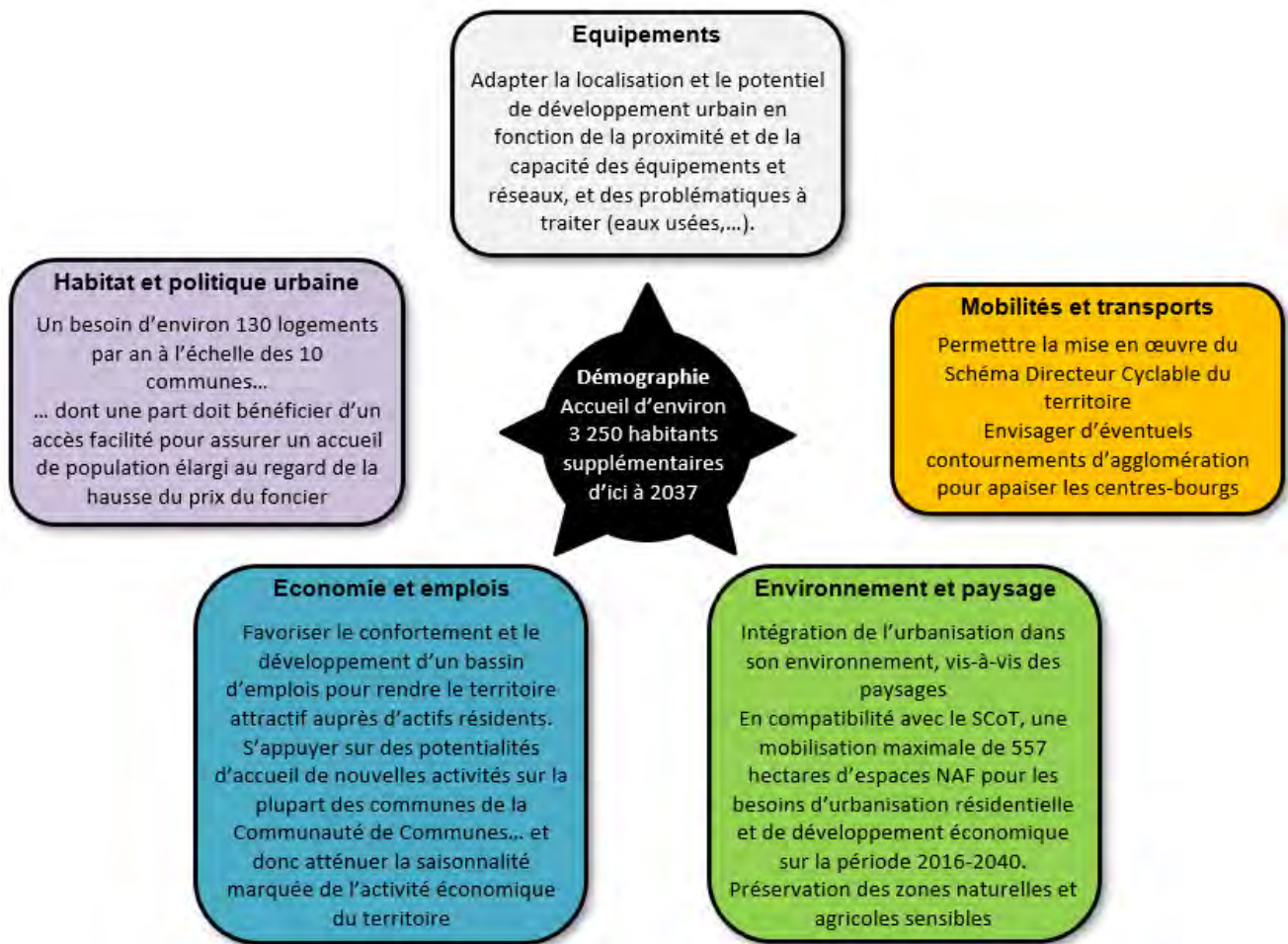
En effet, l'effort demandé aux communes en matière de sobriété foncière, par le passage des documents d'urbanisme communaux vers le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, avec l'application d'une modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers minimale de 29% est déjà si important, que le télescopage avec les réalités du contexte aurait rendu la poursuite de la démarche encore plus difficile voire inatteignable. À savoir :

- L'intégration d'un objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, non plus de 29% minimum mais de l'ordre de 54% selon le SRADDET récemment approuvé.
- Durant le même temps d'élaboration du PLUi, dans un contexte continue d'augmentation de la pression foncière, des autorisations d'urbanisme ont continué à être délivrées sur le territoire intercommunal, avec parfois des conséquences importantes sur le volet programmatique du PLUi en cours de discussion. Ainsi, sur certaines communes, la délivrance de permis d'aménager portant en effet cumulé sur plusieurs centaines de logements a pu rendre les objectifs programmatiques en matière de production de logements parfois obsolètes avant même l'aboutissement de la traduction réglementaire du PLUi.

Dans ce contexte, le présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne s'inscrit que dans une recherche de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en 2018. Toutefois, afin de garantir aux partenaires publics le souhait de maîtriser les modalités du développement territorial dans les prochaines années, la Communauté de Communes s'est engagée à :

- Réaliser de manière volontaire un Programme Local de l'Habitat (PLH) afin d'avoir une meilleure visibilité sur l'évolution du parc de logements à l'échelle du territoire ;
- Procéder rapidement à une révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Côte Landes Nature afin notamment de rendre ce document compatible avec les objectifs de la loi Climat & Résilience et le futur SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine. Cet engagement s'est traduit par le lancement de la procédure par délibération du Conseil Communautaire le 4 mars 2024 et le démarrage officielle de la mission en 2025 ;
- Procéder à une révision du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à la suite de son approbation, afin d'actualiser ses objectifs en compatibilité avec ceux du futur SRADDET et du futur SCoT qui en découleront.

Ainsi, sur la base du Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur, la déclinaison du projet de territoire porté par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'est attachée à atteindre les objectifs suivants :



1.2. UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) REDIGE SELON UNE DEMARCHE ITERATIVE

La rédaction du PADD traduit le projet global de territoire de Côte Landes Nature, notamment sur les volets habitat, transports et déplacements, réseaux d'énergie, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs, ou encore de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (*article L. 151-5 du code de l'urbanisme*).

Son écriture, dont les premières et principales orientations ont été définies entre les mois de janvier et juin 2022, puis complétées durant les mois suivants, a fait l'objet d'une démarche itérative comme indiqué précédemment, afin :

- De consolider les enjeux ;
- D'assurer la cohérence du projet pour les années à venir ;
- De tenir compte des évolutions législatives, et notamment des objectifs de modération de la consommation d'espace, avec :
 - o Les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Côte Landes Nature,
 - o Les orientations du Programme Local de l'Habitat, réalisé parallèlement.

Au cours de différents ateliers thématiques et lors d'une phase de concertation animée sur l'ensemble du territoire, les élus ont ainsi été amenés à valider les grandes orientations d'aménagements du territoire pour les années à venir (horizon 2037). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a ainsi pu faire l'objet d'un débat au sein des Conseils Municipaux, ainsi qu'en Conseil Communautaire le 26 juin 2023.



2. EXPLICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Lors de la séance du 26 juin 2023, le conseil communautaire a débattu des principales orientations de développement figurant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLUi, dans le respect des dispositions de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, qui définit le champ d'action des orientations du PADD :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Le PADD de la Communauté de Communes Côte Landes Nature, se décline ainsi en 2 grandes parties :

1. Un Côté « Landes-Nature » à cultiver

- *Faire de la « Trame Verte et Bleue » l'écrin des communes littorales et rétro-littorales*
- *Valoriser les bourgs, le patrimoine bâti et naturel*
- *Ambitionner une qualité du cadre de vie dans tous les domaines*
- *Maîtriser l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers*

2. Côte Landes Nature : dynamique et active, toute l'année

- *Diversifier l'attractivité économique et accompagner qualitativement le tourisme*



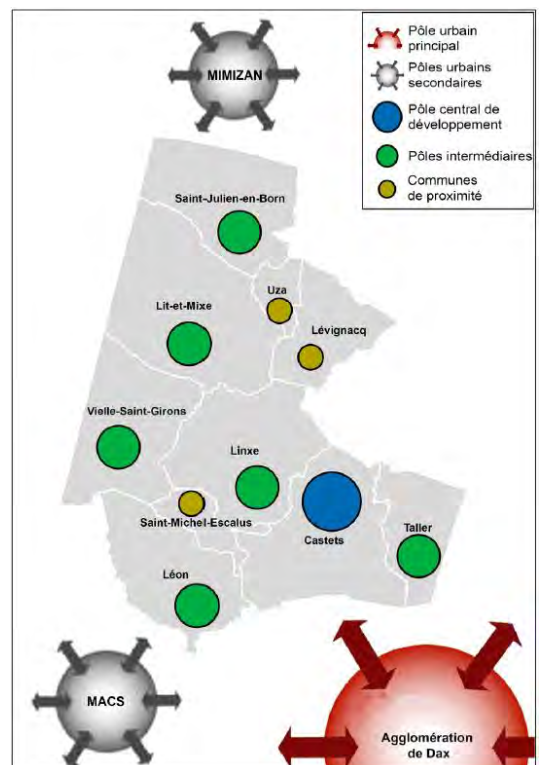
- *Diversifier l'attractivité résidentielle*
- *Favoriser l'accueil d'une population active*

2.1. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT

La Communauté de Communes Côte Landes Nature se situe dans un contexte d'espace-temps en profonde mutation depuis quelques années :

- **Géographiquement**, l'aménagement du territoire doit combiner la nouvelle donne de la pression foncière qui s'est fortement accélérée ces dernières années. Alors même que le territoire était l'un des derniers espaces en bordure du littoral landais à en être relativement préservé, depuis quelques années, l'attractivité des communes et la crise sanitaire de la Covid 19 de 2020 ont accéléré la pression sur le territoire. Celle-ci reste toutefois toujours modulée entre les communes littorales d'une part, et les communes rétro-littorales d'autre part. Ainsi le caractère saisonnier de l'attractivité territoriale n'a fait que se renforcer ces dernières années, ce qui impacte différemment les communes en matière de besoin en logements et leur nature.
- **Démographiquement**, avec plus de 12 000 habitants sur son territoire en 2019, Côte Landes Nature se doit d'apporter des logements adaptés aux besoins, dans le temps et dans l'espace. L'absence d'outils efficaces de priorisation de destination des habitations mises sur le marché (résidence principale / résidence secondaire) rend difficile la mise en œuvre d'un équilibre de la mise sur le marché de logements tournée vers la population résidente locale qui, par ailleurs, éprouve de plus en plus de difficultés à accéder à des logements abordables sur le territoire. S'appuyant sur les orientations programmatiques du Schéma de Cohérence Territoriale, et de la démarche de Programme Local de l'Habitat (PLH), Côte Landes Nature doit poursuivre son développement par la mise sur le marché de logements à hauteur de 130 nouveaux logements en moyenne par an, soit environ 1560 logements à échéance du PLUi projeté à 2037.

La répartition spatiale de la population, et donc de mise sur le marché de logements, est un facteur déterminant pour la cohérence du développement du territoire Côte Landes Nature. Cette répartition spatiale a été validée par l'ensemble des communes membres afin de favoriser la consolidation d'une armature territoriale cohérente, visant à maximiser les effets bénéfiques du développement sur l'ensemble du territoire (rationalisation des coûts de réseaux et d'équipements publics, attractivité pour les commerces...) et fortement limiter les effets négatifs dans les espaces agricoles, naturels et forestiers (consommation d'espace, impact paysager et écologique...). La répartition entre les communes s'appuie donc sur un équilibre compatible avec l'armature territoriale du SCoT : Pôle central de développement, pôles intermédiaires, communes de proximité ;



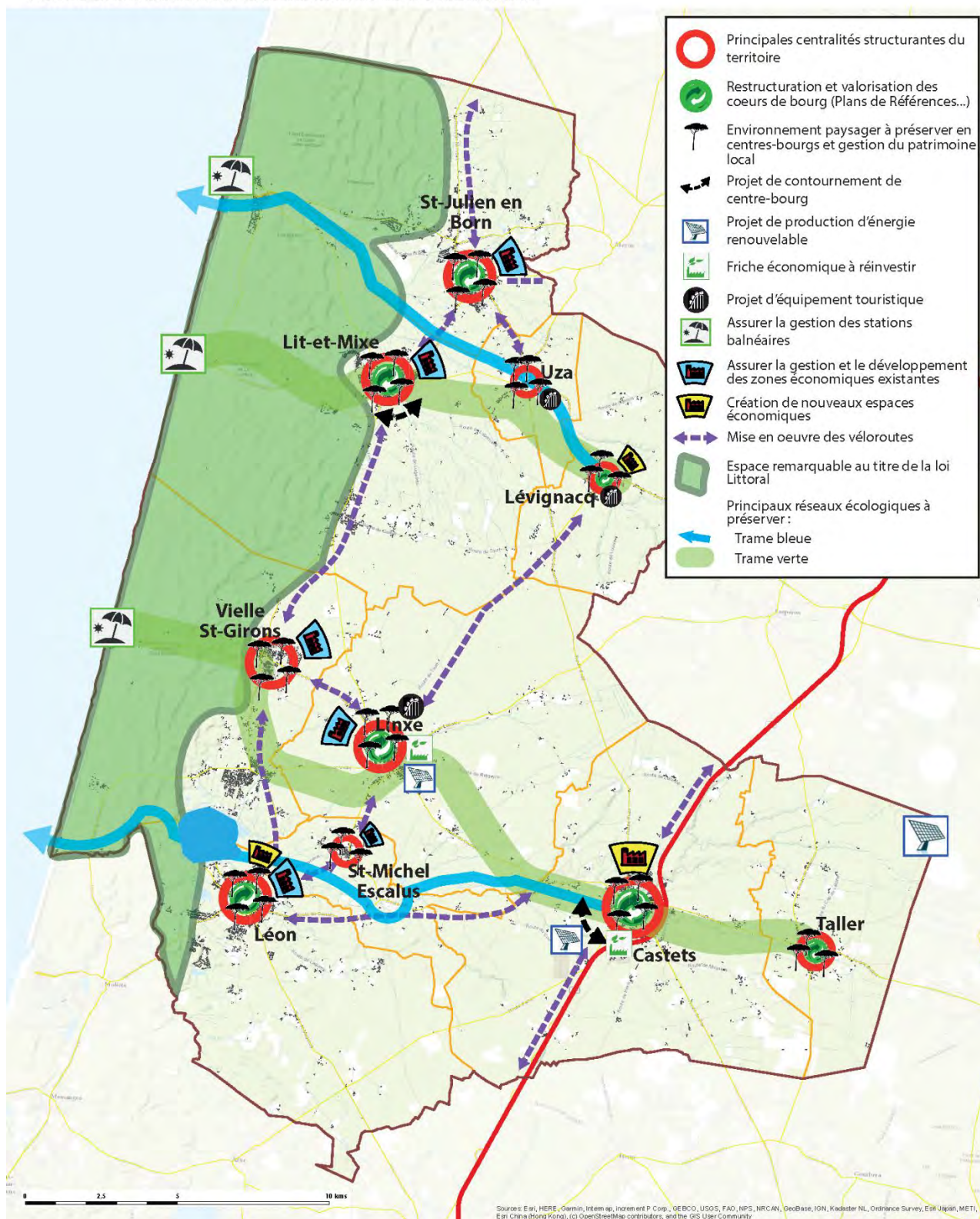
- **Économiquement**, l'offre d'emploi, hors activités saisonnières, est polarisée sur quelques sites majeurs du territoire : Vielle-Saint-Girons et Castets en particulier. L'ambition du territoire est de profiter de l'attractivité renforcée depuis quelques années pour fixer durablement la population sur les communes. Dans ce cadre, une des priorités est de favoriser le développement économique des communes de manière à donner des possibilités d'ancrer de nouvelles activités et de permettre aux initiatives entrepreneuriales de s'exercer sur le territoire. Le confortement et l'émergence de nouvelles zones économiques constituent ainsi une des priorités du futur document d'urbanisme intercommunal. Si le pôle central de Castets constitue le secteur prioritaire de développement



économique nécessitant de fortes emprises foncières (industrie, logistique) au regard de son positionnement le long de l'autoroute A63, les autres communes doivent également pouvoir accueillir la diversité d'une économie de portée plus locale.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Côte Landes Nature





Ces quelques éléments exposés traduisent la nécessité de conforter la vision du développement de Côte Landes Nature dans un prisme territorial élargi, raisonnablement jusqu'à l'échelle départementale, voire régionale (Autoroute A63). Il s'agit ainsi d'inscrire l'intercommunalité dans une organisation qui fasse sens localement au regard du rôle joué par chaque commune dans le fonctionnement du territoire et sur des thématiques aussi diverses que l'emploi, les équipements et services de proximité, la mobilité, le développement économique, le développement durable, la production d'énergie renouvelable, la diversité de l'offre de logements...

Le travail de mise en compatibilité de l'approche règlementaire de l'urbanisme avec les orientations du SCoT, s'inscrit en compatibilité avec la recherche de se rapprocher d'une trajectoire et des orientations globales portées par le SRADDET approuvé en 2019, sans toutefois intégrer les nouvelles dispositions relatives aux mises à jour impliquées par la loi Climat & Résilience de 2021. Il soutient la recherche de complémentarité entre les centralités identifiées, au niveau économique, touristique et de l'habitat, afin d'assurer une complémentarité territoriale au sein de Côte Landes Nature, composant avec les forces et faiblesses de chacune des communes.

L'ensemble du territoire souhaite œuvrer à une plus grande densification de l'urbanisation et à développer, autant que possible les espaces urbains en continuité des bourgs et des principales centralités, dans le but d'éviter le « mitage » de l'urbanisation.

Ce positionnement s'est traduit dans les faits par l'engagement du territoire de Côte Landes Nature dans une élaboration ambitieuse et globale d'un premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, dans un contexte jusqu'à présent de fortes disparités communales des outils de gestion du droit de l'urbanisme à l'échelle territoriale :

- La cohérence territoriale portée par une démarche de planification urbaine pensée et réfléchié à l'échelle des 10 communes, avec une clarification du rôle de chacun en fonction de ses capacités et des équipements existants ou projetés. Il s'agit d'un travail de fond, qui remet en cause les visions simplement communales en matière de développement territorial pour s'inscrire dans des démarches partagées, et autant que possible coordonnées et complémentaires de l'ensemble des communes. L'efficacité de la mise en œuvre du projet territorial portée par Côte Landes Nature repose donc sur la redéfinition des documents d'urbanisme existants (en particulier des plus anciens) pour rendre cohérent aussi bien les modalités de développement que les outils de préservation environnementale.
- La politique de l'habitat, même si le présent PLUi ne vaut pas Programme Local de l'Habitat. Il s'agit toutefois de s'appuyer sur les particularités démographiques mises en lumière par le diagnostic intercommunal pour définir les besoins en logements pour les années à venir. Si les tendances démographiques enregistrées par l'INSEE évoluent sensiblement d'année en année, l'objectif demeure la recherche d'une croissance démographique raisonnable d'accueil de 3 250 nouveaux habitants d'ici à 2035 nécessitant la mise sur le marché de 130 logements par an d'ici là. L'objectif affiché par le SCoT pour l'année 2040 est ainsi anticipé à 2037 par le présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Toutefois, un accompagnement plus fort des modalités de production de logements doit être mis en œuvre dans les années à venir pour s'assurer qu'une population résidente pourra y accéder. Ainsi, au cas par cas, des servitudes de mixité sociale seront déployées sur les zones ouvertes à l'urbanisation.
- La politique de gestion et de préservation du paysage et de la biodiversité, via un travail plus approfondi sur le paysage, en lien avec l'intégration obligatoire de la Trame Verte et Bleue. Même si ce travail d'identification de la Trame Verte et Bleue est une obligation dans le cadre de l'élaboration des nouveaux documents d'urbanisme, compte-tenu du caractère hétérogène des documents d'urbanisme de Côte Landes Nature, il s'agit d'une démarche nouvelle pour une grande partie du territoire.

2.2. LES EQUIPEMENTS

Côte Landes Nature se présente comme **un territoire intercommunal sans pôle démographique réellement dominant**, comme peuvent le présenter d'autres territoires organisés plus classiquement autour d'une agglomération centrale.



La commune de Castets est la seule à dépasser les 2.000 habitants avec la commune de Léon, mais un total de 4 communes peut être considéré comme des "gros bourgs », comprenant entre 1400 à 1700 habitants. Il résulte de cette répartition démographique un éparpillement historique des équipements publics sur le territoire, et la difficulté de prioriser les besoins car ils peuvent souvent être évalués de manière équivalente d'une communale à l'autre. De ce fait, dans la limite des compétences exercées par la Communauté de Communes le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'attache à répondre à quelques objectifs simples :

1.1.1. ASSURER UN ENCADREMENT CLAIR AUX ESPACES DEDIES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Conscientes des atouts indéniables de leur cadre de vie, les communes composant le territoire de Côte Landes Nature ne sont toutefois pas égales dans leur capacité à apporter les équipements et services de proximité aux habitants résidents.

La Communauté de Communes reste par ailleurs dépendante des territoires périphériques pour ce qui concerne l'accès aux équipements de premier ordre, tel que les hôpitaux ou centres médicaux spécialisés (Dax...) ou encore les centres d'enseignement du secondaire à partir du lycée. Le recours à la mobilité, quelle qu'en soit la forme, constitue donc un point clé d'accès aux principaux équipements publics à l'intérieur ou à l'extérieur du territoire.

Si le projet de territoire ne met pas en avant la réalisation de nouveaux équipements majeurs, le Plan Local d'Urbanisme doit toutefois assurer la pérennité et la capacité aux équipements existants (scolaires, périscolaires entre autres...) à pouvoir se développer dans les années à venir. À ce titre, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les principales réflexions ont tourné vers la gestion d'équipements existants. Ainsi, lorsque la fonction des secteurs urbains considérés est clairement orientée en ce sens, une zone spécifique de type « UE » assure la gestion cohérente du site dans un contexte où le foncier appartient quasi intégralement à une collectivité territoriale.

Il est également à noter qu'une des particularités très importantes du territoire est d'être traversé par une infrastructure de mobilité de grande ampleur : l'autoroute A63. Cette infrastructure constitue à la fois une contrainte dans le sens où elle constitue une coupure physique du territoire, mais également un atout majeur d'accessibilité sur laquelle s'appuyer pour assurer notamment une attractivité économique au territoire. Cette infrastructure sera simplement gérée en tant qu'équipements publics, quelles que soient les zones règlementaires traversées du PLUi.

1.1.2. ASSURER LE CONFORTEMENT DES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE

Comme évoqué précédemment, les principaux équipements communaux et intercommunaux de la Communauté de Communes bénéficient d'un zonage spécifique (UE), en particulier lorsqu'ils sont regroupés. Ces zones doivent permettre la bonne gestion des constructions et installations publiques et/ou d'intérêts publics, et se situent généralement dans les espaces de centralité des espaces agglomérés.

Au regard des besoins à venir et à anticiper, les communes ont pu également positionner des emplacements réservés afin d'accompagner le niveau d'équipement existant. De ce fait, des emplacements réservés peuvent aussi bien concerner des besoins de réalisation de cheminements doux sécurisés (exemple à Taller au niveau du centre-bourg le long de la RD140...) que la réalisation de nouveaux équipements (exemple à Lévignacq pour la création de places de stationnement près du parc du château).

1.1.3. OPTIMISER L'USAGE DES RESEAUX

Toutes les communes de Côte Landes Nature ne bénéficient pas des mêmes caractéristiques en matière de réseaux, en particulier en matière d'assainissement. Des communes bénéficient de longue date d'un assainissement collectif qui a pu permettre l'émergence de projets urbains moins consommateurs d'espaces. D'autres communes, ou certains villages, ne bénéficient pas de réseau et, dans ce cadre, la nature des terrains a souvent conditionné la filière d'assainissement individuel à utiliser. Cela n'a pas permis d'être économe en matière de consommation d'espace par l'urbanisation résidentielle.



Face à ce constat, et à l'enjeu d'accompagnement d'une densification maîtrisée pour favoriser la mutualisation des réseaux, et notamment l'assainissement collectif, une plus grande priorité a pu être donnée lorsque cela était compatible avec le projet urbain de privilégier les espaces les mieux équipés. Il est toutefois rappelé que cette perspective est limitée dans le cadre de la mise en œuvre de ce PLUi au fait que la Communauté de Communes ne constituera pas l'autorité compétente avant 2026.

En règle générale, le projet de territoire vise à optimiser le fonctionnement de ces réseaux en limitant leur extension et en favorisant des dispositifs plus performants. C'est pourquoi il a été choisi de privilégier le confortement des centres-bourgs, quartiers et villages existants, pour accueillir les nouvelles populations. Il s'agit ainsi d'encourager la mutualisation des capacités de traitements, notamment en ce qui concerne les eaux usées.

Ainsi, une large partie de la nouvelle urbanisation sera réalisée dans les zones desservies par l'assainissement collectif lorsque la commune en est équipée. La logique vise à rationaliser les réseaux existants en faveur de la collectivité et des usagers (baisse des coûts), mais aussi de l'environnement (limitation des pollutions).

Toutefois, au regard de problématiques et de nuisances qui ont été connues sur certaines parties du territoire ces dernières années, des mesures plus restrictives ont été adoptées dans deux cas :

- A Taller, le projet d'extension du bourg sur sa frange nord, via la mise en place d'une zone 1AUHa, sera conditionnée à la réalisation d'un système collectif de traitement des eaux usées. Ce dispositif n'étant pas programmé à ce jour, le PLUi ne peut garantir un traitement des eaux usées efficace sur cette partie du bourg. La zone est donc mise en attente de la planification et de la programmation d'un équipement adéquate pour assurer la salubrité publique du traitement des eaux usées.
- A Lit-et-Mixe, plus précisément le quartier de Mixe bénéficie d'une zone urbaine au regard de son caractère de village au sens de la loi littoral. Toutefois la zone UB est indiquée « UBa » conditionnant l'autorisation de nouvelles habitations à la programmation d'une filière de traitement des eaux usées, voire à un système d'assainissement collectif, adaptée au contexte récurrent de remontées de nappes connues sur cette partie du territoire. Il s'agit donc de ne pas aggraver la situation actuelle et d'apporter et garantir l'efficacité avant la réalisation de nouvelles habitations et l'accueil supplémentaire de population dans ce village.

Cette logique est également poursuivie en ce qui concerne la défense incendie. Les secteurs déjà protégés par la présence de dispositifs seront privilégiés pour l'accueil de nouvelles populations, ce qui revient également à conforter l'urbanisation dans les centres-bourgs. Pour les secteurs non-équipés, leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par leur équipement.

1.1.4. PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU

Le PLUi intègre pleinement cette problématique dans son élaboration, en proposant plusieurs dispositions. Ainsi, l'ensemble des cours d'eau, quelle que soit leur importance, et qu'ils soient toujours en eau ou non, font l'objet d'une matérialisation sous forme de zone naturelle dans le zonage.

Le règlement écrit intègre par ailleurs les dispositions et les prescriptions règlementaires assurant une constructibilité limitée et à distance des fossés drainants et des ruisseaux, ce sur l'ensemble des zones du PLUi.

Par ailleurs, la prise en compte de l'écoulement des eaux peut faire l'objet d'une attention particulière dans certaines circonstances. Dans les OAP, il est clairement demandé d'intégrer la gestion impérative des eaux pluviales dans les aménagements urbains afin :

- De ne pas aggraver le risque érosif et le risque inondation local ou en aval ;
- De valoriser les aménagements urbains (chemins de l'eau, espaces publics, noues, ...) ;
- De limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles zones d'urbanisation ;
- D'intégrer les particularités physiques du terrain pour ne pas empêcher le bon écoulement des eaux.



2.3. L'URBANISME : APPORTER UNE MIXITE DE REPONSES FACE AUX ENJEUX DE MISE SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS

1.1.1. S'APPUYER SUR LES CAPACITES EXISTANTES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le caractère à la fois ancien et disséminé des activités économiques artisanales et industrielles du territoire constitue aujourd'hui autant d'opportunités de renouvellement urbain, à encadrer. Si la plupart des sites industriels ou économiques anciens du territoire se trouvaient en périphérie des centres urbains (exemples de la friche Gascogne à Castets, de la friche Darbo et du site Bouges à Linxe), les extensions successives de l'urbanisation ont conduit à l'émergence de friches industrielles au sein même des espaces agglomérés.

Depuis quelques mois des projets émergent pour renouveler ce foncier et il appartient au territoire de favoriser la reconquête de ces espaces par un accompagnement réglementaire :

- Au regard de la bonne avancée des projets sur la commune de Linxe sur les sites Darbo et Bouges, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal peut ainsi apporter des réponses réglementaires (zonage, règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation) permettant d'encadrer les projets dans une logique de diversification des vocations et d'intérêt public. Il est à noter que dans ces deux cas, les projets ont émergé soit par le biais de permis d'aménager soit par la mise en œuvre d'une procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plu de Linxe, parallèlement à l'élaboration du PLUi. Ce dernier s'est donc simplement doté des outils d'intégration de projets déjà validés en amont.
- Sur la commune de Castets, la friche Gascogne constitue un enjeu majeur pour les prochaines années, à la fois par les emprises foncières importantes du site et par son positionnement géographique stratégique à l'interface du centre-ville et des zones économiques majeurs du territoire. Pour autant, les réflexions sur le devenir de ce site n'étant pas totalement mûres et au regard de l'intérêt public à assurer un renouvellement urbain cohérent, il est proposé la mise en place d'un accompagnement réglementaire transitoire via ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ainsi, un phasage d'ouverture à l'urbanisation est proposé en scindant le renouvellement urbain du site en deux parties : 1AUHm d'une part, sur les périphéries du site, et 2AU au sein du cœur d'îlot.

1.1.2. ADAPTER LES FORMES URBAINES ET LA TYPOLOGIE DE LOGEMENTS ATTENDUS AUX DIFFERENTS CONTEXTES COMMUNAUX

L'une des vocations premières du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est d'assurer une gestion plus cohérente du droit des sols à l'échelle des communes. En effet, jusqu'à son approbation le territoire est géré par des documents d'urbanisme communaux de nature et de cadrage réglementaire très différents, également en fonction de leurs époques de conception.

Il ne s'agit pas pour autant d'uniformiser ou de standardiser la réglementation future. Si un socle réglementaire commun relativement restreint est proposé pour gérer notamment les zones urbaines (UA, UB, voire UC pour deux des trois communes littorales), des déclinaisons plus fines et exhaustives doivent être proposées afin d'accompagner les projets urbains futurs, particulièrement sur les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des secteurs différenciés permettront de trouver des règles d'implantation, de volume, de hauteur ou encore d'emprise au sol adaptées au contexte urbain périphérique.

De même, des destinations des constructions sensiblement différentes pourront être proposées au regard de la contribution attendue du futur projet urbain au fonctionnement du quartier. Ainsi, certaines zones à urbaniser seront amenées à n'incorporer que des projets à vocation d'habitat, tandis que d'autres devront assurer une plus grande mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce de détail, etc...).



2.4. LES PAYSAGES

1.1.1. S'APPUYER SUR LES IDENTITES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES DU TERRITOIRE

La prise en compte des caractéristiques propres au territoire de Côte Landes Nature constitue une contribution importante du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à la recherche de cohérence entre les communes. Pour cela, la Communauté de Communes a pu se servir des inventaires et des dispositions prises dans les précédents documents d'urbanisme pour constituer une actualisation des éléments du patrimoine bâti et paysager à préserver.

Parmi les exemples caractéristiques du territoire figure le recensement des airiaux. Ceux-ci constituent des éléments caractéristiques du patrimoine landais s'appuyant sur des éléments à la fois bâtis et paysagers. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal affiche le souhait de pérenniser ces ensembles patrimoniaux à la fois par un zonage et un règlement écrit appropriés, mais également en y affectant de fait une servitude au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme va même plus loin dans cette démarche puisqu'au-delà des airiaux, il incorpore l'inventaire de plus de 600 éléments qui feront in fine l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, dans une logique de préservation des grandes unités constitutives de la Trame Verte et Bleue (TVB) et de limitation des dégradations potentielles et ponctuelles sur le territoire, un certain nombre d'enjeux paysagers ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement mais aussi à travers les échanges ayant permis d'établir les nouveaux plans de zonage. Il s'agit notamment d'assurer :

- Le maintien des équilibres actuels entre activités agricoles, espaces naturels et résidentiels, et activités artisanales/commerciales/industrielles en assurant une modération des impacts par l'urbanisation en respect des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale ;
- Le marquage des cours d'eau, la gestion des écoulements et la protection des ripisylves (secteurs Np notamment) ;
- La préservation des ensembles forestiers majeurs par de la zone naturelle, mais également par une identification plus forte au regard de l'application de la loi littoral (zonage Ner associé à des servitudes d'Espaces Boisés Classés au titre des « espaces boisés significatifs ») ;
- Le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces agricoles pour une meilleure intégration paysagère, et une limitation des conflits d'usage, via en particulier les contributions apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et le règlement.

Plusieurs outils sont ainsi mobilisés pour atteindre ces objectifs, notamment l'usage de zones de protection particulière de type « Ap » ou « Np » qui, pour des motifs de préservation des paysages ou des enjeux écologiques, permettent de limiter fortement l'apparition de nouvelles constructions (y compris agricoles). De même, l'utilisation de la servitude au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme a été faite pour des raisons écologiques.

L'usage de servitudes de type « Espace Boisé Classé » doit également permettre de pérenniser sur le long terme l'occupation naturelle des sols. Son usage doit toutefois être prudent pour ne pas interférer avec la forte activité sylvicole sur l'ensemble du territoire Côte Landes Nature.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur traduction réglementaire tiennent compte des composantes essentielles (haies, arbres remarquables, zones de transition entre les espaces agricoles et les espaces agglomérés...).

1.1.2. INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DANS SON CONTEXTE RURAL

Le contexte rural est une composante partagée à l'ensemble des communes. Dans ce cadre, toute extension urbaine nouvelle se fait forcément au détriment d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, même de manière limitée.

La notion d'intégration urbaine concerne à la fois :



- La cohérence des formes urbaines nouvelles vis-à-vis de l'urbanisation ancienne : comme évoqué précédemment, la déclinaison règlementaire de ces différentes zones urbaine et zones à urbaniser permet ainsi de proposer différentes solutions d'implantation au regard des spécificités propres aux différents sites rencontrés sur les communes, propre à leur forme urbaine. Cela doit permettre d'assurer une plus grande intégration des nouveaux projets d'urbanisme à proximité de formes urbaines traditionnelles ;
- La recherche d'une bonne gestion des interfaces entre nouveaux espaces urbanisés et espaces cultivés. Cela implique une bonne intégration des prescriptions visant à la réalisation d'espaces de transition pour bien maîtriser la gestion paysagère des lisières entre urbaines et agricoles. Ces principes sont pleinement intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des espaces ouverts à l'urbanisation.

2.1. LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DANS UN CONTEXTE PARTICULIER D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers constitue une des contributions majeures de l'élaboration du PLUi. Les espaces ruraux constituent une composante essentielle de l'identité du territoire de la Communauté de Communes Côte Landes Nature, et la définition d'une Trame Verte et Bleue dans le cadre de l'état initial de l'environnement a permis d'assurer une cohérence dans les outils de gestion et de préservation à l'échelle des dix communes.

Au regard des plans locaux d'urbanisme parfois anciens, ou de carte communale pas suffisamment « outillée », le Plan Local d'urbanisme Intercommunal constitue une avancée importante en mettant l'ensemble du territoire au niveau attendu par la législation récente en matière de gestion des espaces ruraux du territoire.

1.1.3. PROTÉGER LES ESPACES AGRICOLES

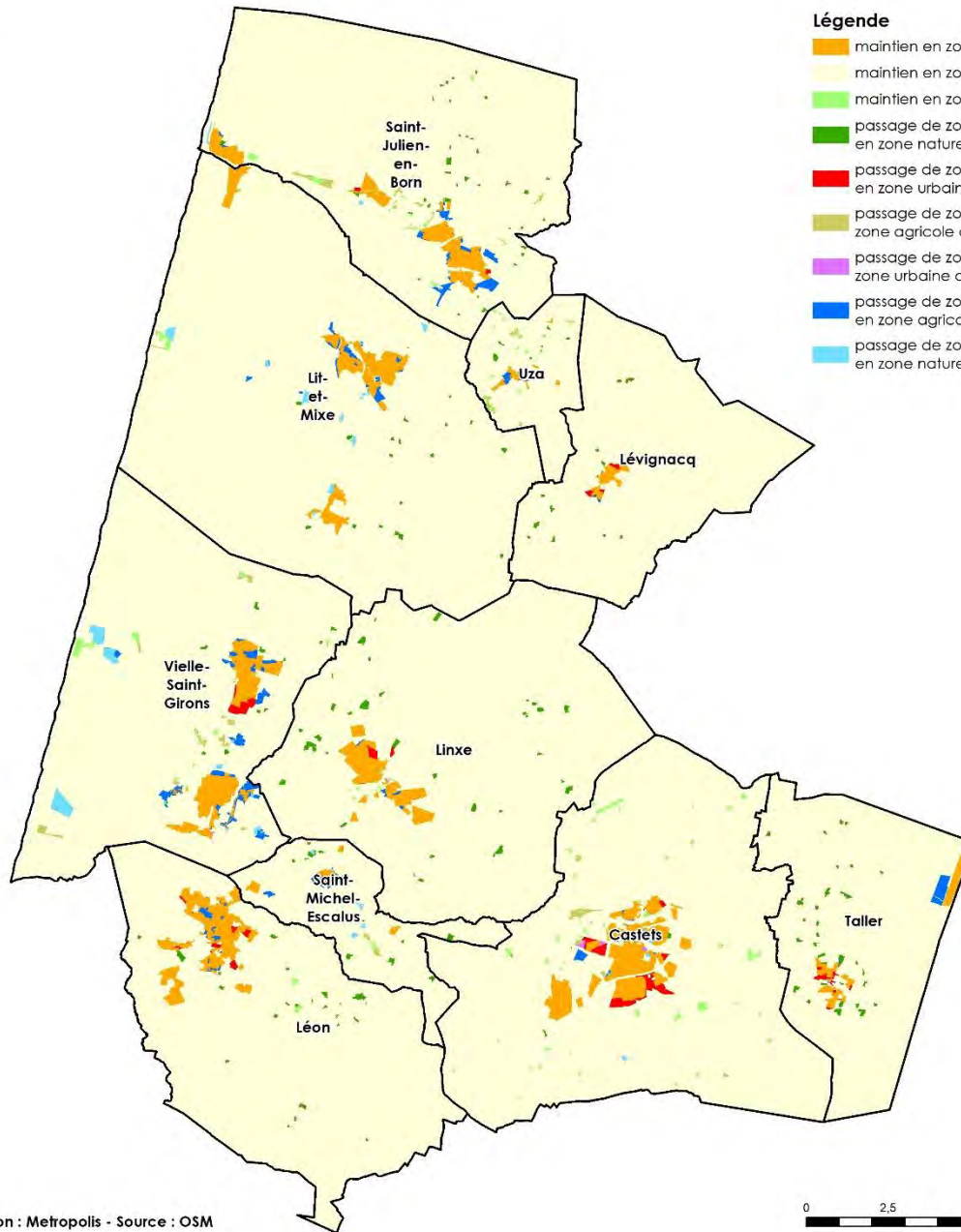
En tant qu'outil de gestion du droit des sols, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à vocation à assurer le maintien de l'outil de travail premier de l'agriculture : la terre. Ainsi, en cohérence avec les orientations portées par le Schéma de Cohérence Territoriale de Côte Landes Nature, l'effort de modération de la consommation des espaces par l'urbanisation doit contribuer à préserver le potentiel agricole du territoire.

Même si l'ensemble des communes ne disposaient pas du même socle règlementaire, un bilan synthétique des efforts réalisés dans ce domaine par la mise en œuvre du nouveau document d'urbanisme intercommunal permet d'illustrer les avancées réalisées.

Il convient toutefois de noter que la proportion de zones agricoles sur le territoire est bien inférieure aux espaces forestiers, au regard de la très grande importance de la sylviculture dans l'activité économique historique de Côte Landes Nature.



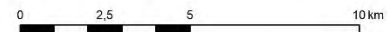
Évolutions du zonage entre les documents d'urbanisme précédents des communes et le présent PLU



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- maintien en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone naturelle à gérer en zone agricole ou naturelle
- passage de zone naturelle à gérer en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle à gérer

Conception : Metropolis - Source : OSM



Anciens documents d'urbanisme	Passage au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en ha)							Total général
	U	1AU	2AU	A	N	N gestion		
U	1739,10	38,83	9,77	1,19	206,22	141,75	2136,86	
1AU	145,10	89,39	4,48	0,78	49,84	3,90	293,49	
2AU	0,00	2,95	7,00	0,00	26,87	0,00	36,82	
A	0,00	0,00	0,00	2077,90	168,22	6,83	2252,94	
N	37,10	69,81	34,62	357,82	55221,38	243,66	55964,40	
N gestion	2,88	5,31	0,00	8,18	104,95	166,38	287,68	
Total général	1924,18	206,29	55,88	2445,85	55777,47	562,52	60972,19	

Il est tout d'abord tout à fait remarquable que le projet de développement porté par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal n'impacte directement aucune surface agricole. Ainsi 0 ha, à l'échelle des 10 communes



bascule d'un zonage agricole (A) initial vers une zone constructible U, 1AU ou 2AU dans le nouveau document d'urbanisme intercommunal.

Les seules évolutions sensibles à relever concernent l'actualisation des surfaces identifiées dans le nouveau document d'urbanisme. Si plus de 2000 ha étaient déjà identifiés en zone agricole dans les précédents documents d'urbanisme, près de 193 ha supplémentaires vont être rajoutés. Ces derniers correspondent en grande partie à d'anciennes zones N de la Carte Communale de Taller actualisées sous la forme de zones agricoles dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et ce, à hauteur d'environ 272 hectares.

À l'inverse, le travail d'actualisation de l'occupation des sols amène à redistribuer des surfaces zonées initialement en zone agricole (A) en zone naturelle (N), à hauteur de 200 hectares environ.

Le bilan est donc favorable au renforcement de l'activité agricole sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité. Au total, ce sont donc 2 445 hectares qui sont identifiés en zones agricole au sein du PLUi, contre 2 252 hectares initialement.

La définition d'un projet urbain pensé et réfléchi à l'échelle de la Communauté de Communes a ainsi permis une meilleure rationalisation des besoins de consommation d'espaces agricoles par l'urbanisation. Ainsi, les zones U et AU ne représentent que 3,57% des surfaces, soit 2 186,34 hectares, alors que les zones agricoles représentent 3,9% des surfaces du PLUi, soit 2 445,85 hectares.

Par ailleurs, le PLUi s'efforce également de créer des environnements favorables au maintien des exploitations agricoles existantes. Pour cela, les sièges d'exploitations agricoles doivent être également identifiés en zone agricole. La règlementation de la zone agricole, qui doit être la même sur l'ensemble du territoire, facilite la mise en œuvre des installations nécessaires à l'activité.

D'autre part, les activités agricoles peuvent être susceptibles de générer des paysages de grande qualité qu'il convient de préserver. Dans ce cas, les secteurs les plus remarquables, présentant notamment des qualités paysagères fortes, doivent être particulièrement protégés par un classement en zone agricole protégée (Ap) limitant toute urbanisation même à destination agricole qui pourrait compromettre leur qualité. Ce type de secteur est donc avant tout utilisé pour pérenniser les enjeux environnementaux majeurs du territoire, et même si cela est parfois sur des surfaces anecdotiques (Linxe, Vielle-Saint-Girons...) ou plus importantes (Castets, Léon, Saint-Julien-en-Born ou Saint-Michel-Escalus), toutes les communes adoptent ce principe de préservation au sein de la zone A lorsque cela est justifié par la mise en application de la Trame Verte et Bleue.

Le constat a également été tiré que l'urbanisation, telle qu'elle s'est matérialisée durant plusieurs décennies (mitage, développement linéaire, ...), peut être à l'origine de problèmes de cohabitation avec les espaces résidentiels. Le PLUi doit en tirer toutes les conséquences pour améliorer l'intégration des nouveaux espaces à urbaniser dans un contexte rural. Les outils portés par les OAP ou le règlement du PLUi prennent donc en considération la nécessité de gérer les interfaces entre espaces résidentiels et espaces agricoles. Pour cela, les OAP contiennent des prescriptions de portée règlementaire pour que des espaces tampon paysagers soient intégrés dans les projets d'aménagement de zone à urbaniser. Ces espaces doivent permettre d'éviter les conflits d'usages et de limiter au maximum l'impact d'une nouvelle urbanisation sur les espaces agricoles (pollution de l'air, des sols, des eaux de ruissellement...) et les risques (départs de feux par exemple). La réciprocité est recherchée, afin de limiter les nuisances générées par les exploitations agricoles sur les zones urbaines (nuisances sonores et olfactives, traitements phytosanitaires...). Ces espaces tampons, végétalisés, participent également à la valorisation paysagère vers ces espaces agricoles.

1.1.4. PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Comme peut en témoigner la matérialisation de la Trame Verte et Bleue territoriale mais également la proportion des zones « naturelles » (N), « naturelles protégées » (Np) ou « naturelles au titre des espaces remarquables » (Ner) de mise en œuvre de la loi littoral, la surface des espaces naturels et forestiers est considérable. Elle représente 92% du territoire soit 55 777 hectares. La Communauté de Communes Côte Landes Nature est composée de nombreux espaces naturels et boisés et constitue un territoire forestier.

Au-delà des orientations économiques, les espaces boisés en lien avec la sylviculture remplissent historiquement des fonctions diverses, en matière environnementale, écologique, de maintien des sols,



d'assainissement et d'absorption des remontées de nappes,... Ils ont donc un rôle essentiel qui va au-delà d'une simple contribution à l'économie locale ou à l'intérêt environnemental et paysager.

Dans ce cadre toutefois, les entités boisées comprenant les plus grands intérêts paysagers et écologiques par leur diversité et richesse (chênaies, boisements le long des réseaux hydrographiques, etc...) sont protégés par la mise en place d'une servitude d'Espace Boisé Classé (EBC). Les boisements remarquables au sein des zones urbaines sont également protégés, que ce soit pour leur valeur paysagère et patrimoniale (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) ou de leur valeur écologique (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

Le PADD de Côte Landes Nature porte aussi une attention forte à l'attractivité économique du territoire. Il est donc prévu que le PLUi définisse des secteurs au sein de la zone naturelle pouvant permettre le développement d'activités touristiques de loisirs, d'hébergements touristiques, d'équipements publics et d'intérêt collectif..., à condition que ces activités n'impactent pas les milieux naturels et agricoles. Il s'agit ainsi de mobiliser l'ensemble des atouts du territoire afin de valoriser ces paysages, et de diversifier l'économie locale par une valorisation de l'ensemble des ressources.

2.1. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La Communauté de Communes Côte Landes Nature se caractérise par son caractère rural, et par un intérêt écologique majeur reconnu tant au niveau régional (ZNIEFF) qu'au niveau européen (Natura 2000).

La Loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 », a impulsé une nouvelle prise en compte de l'environnement, et fait de la lutte contre l'érosion de la biodiversité un élément fort de la politique écologique d'aujourd'hui. Dans les documents d'urbanisme, celle-ci prend corps à travers la Trame Verte et Bleue qui, par une logique d'emboîtement d'échelle, a vocation à se décliner de l'échelle nationale à l'échelle locale. En ce sens, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal constitue une avancée majeure puisque tous les documents d'urbanisme jusqu'à présent applicable sur le territoire n'appréhendaient pas la question environnementale ni avec le même niveau d'exigence, ni avec les mêmes outils d'accompagnement réglementaire.

Lors du diagnostic, de nombreuses fragmentations des continuités écologiques et environnementales au cours des dernières décennies ont été mises en lumière (renforcement de l'autoroute A63 en particulier...), soutenant l'enjeu de préservation des grandes unités constitutives de la TVB, telles que le massif forestier sur l'ensemble du territoire, mais également les quelques ramifications du réseau hydrographique territorial, mais aussi les quelques espaces participant à la diversité paysagère de Côte Landes Nature : ouvertures sur les espaces agricoles, ripisylves,... contribuant à dégager des espaces naturels ou agricoles plus diversifiés...

Au regard des risques et nuisances (feux de forêt, remontées de nappes...) connus sur le territoire, des dispositions réglementaires permettent ainsi d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans le PLUi (intégration des obligations légales de débroussaillage...), voire de limiter les potentialités de développement ou de renforcement significatif de l'urbanisation sur des espaces connaissant des problématiques de traitement des eaux usées (en particulier le secteur 1AUHa- de Taller ou encore le secteur UBa du village de Mixe).

Plusieurs sous-trames ont été identifiées, correspondant aussi bien aux milieux dunaires littoraux, aux boisements de conifères et milieux associés, aux boisements de feuillus et mixtes, qu'aux milieux humides ou aquatiques. Ainsi, la Trame Verte et Bleue (TVB) est la résultante d'un travail qui répond aux logiques « d'emboîtement d'échelles », qui tout en étant propre au territoire puisque reposant sur ses spécificités.

Toutefois, pour les élus, préserver la TVB ne doit pas avoir pour corollaire une réponse réglementaire unique, conduisant à la « mise sous cloche » du territoire. Au contraire, il s'agit ici de concevoir la TVB comme un élément à part entière de sa capacité d'évolution en termes d'aménagement du territoire. Par ailleurs, les espaces naturels et agricoles qu'elle couvre sont aussi des espaces productifs qui témoignent d'une activité agricole et sylvicole vivante, et qui doivent être encouragés durablement.

Enfin, parce qu'elles contribuent fortement à la qualité écologique, paysagère et environnementale du territoire, les ripisylves sont particulièrement protégées puisqu'elles bénéficient d'un cortège réglementaire



pour en assurer la préservation dans le temps : secteur règlementaire Np, servitude au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et Espace Boisé Classé sont ainsi utilisés.

Dans ce cadre, la déclinaison de la TVB est particulièrement travaillée pour qu'espaces agricoles, naturels et forestiers composent un ensemble cohérent tout en tenant compte de leurs fonctions spécifiques et d'un niveau d'enjeux de protection différent qu'ils portent. Cela est notamment important sur les communes du littoral, majoritairement forestières mais bénéficiant aussi de vastes espaces agricoles parfois en continuité des espaces naturels remarquables. Ainsi, la réglementation a pu être déclinée selon différents types de secteurs (Ner, Np, Ap) permettant d'adapter au plus juste les autorisations possibles d'usage des sols.

De plus, en s'appuyant sur la végétation existante composée des jardins privés, des interstices de nature composés par l'Homme, de parcelles non-bâties à l'intérieur des espaces agglomérés, d'espaces publics plantés, le PLUi définit une autre trame verte, plus locale, de nature en ville. La présence du végétal est ainsi confortée en valorisant le « végétal en pas japonais » qui peut se repérer sur le territoire intercommunal : en préservant les principaux massifs arborés, les plus représentatifs des qualités naturelles du cadre de vie local, et participant à la lutte contre les îlots de chaleur. Il s'agit donc de préserver cette trame locale, y compris au sein des espaces agglomérés classés en zone urbaine et en garantir son maintien. Cela est particulièrement présent sur les centres-bourgs de Saint-Julien-en-Born, Vielle-Saint-Girons, ou encore d'Uza.

2.2. L'HABITAT : UNE POLITIQUE GLOBALE POUR L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Le volet « habitat » du PLUi est une dimension importante du projet territorial, d'autant que l'élaboration de ce document d'urbanisme constitue la première opportunité de mise en cohérence des politiques publiques en matière de développement urbain à l'échelle de la Communauté de Communes de Côte Landes Nature.

Par ailleurs, les éléments de diagnostic propres à la démarche de PLUi ont incité la Communauté de Communes à engager parallèlement, de manière volontaire puisque le territoire n'en a pas d'obligation légale, l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'enjeu principal qui ressort de cet engagement parallèle est d'assurer un rééquilibrage de l'offre d'habitat sur le territoire, en s'appuyant sur le PLH qui a été approuvé le 1^{er} juillet 2024 par le Conseil Communautaire, notamment au regard du contexte suivant :

- Un marché immobilier très tendu avec une demande nettement supérieure à l'offre, présentant des prix élevés et à la hausse freinant l'installation de jeunes ménages et/ou de ménages aux ressources financières plus limitées ;
- Une offre locative insuffisante, et concurrencée par le développement de la location saisonnière ;
- Un parc social récent mais insuffisant pour répondre aux besoins de l'ensemble des demandeurs ;
- Une très forte proportion de résidences secondaires ;
- L'absence de structures d'accueil pour certains publics spécifiques (gens du voyage, employés saisonniers).

Même si le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal n'a pas valeur de Programme Local de l'Habitat, les réflexions amenées par la démarche, associées aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Côte Landes Nature ont amené le nouveau document d'urbanisme intercommunal à intégrer un certain nombre de dispositions.

1.1.1. ÉQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE, EN COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS PORTEES PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

La référence programmatique au Schéma de Cohérence Territoriale constitue un point clé de la compréhension de la démarche engagée par la Communauté de Communes à travers cette élaboration d'un premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. En effet, l'élaboration d'un document d'urbanisme commun aux dix communes constitue une ambition forte pour le territoire qui, jusqu'à présent, s'est appuyé sur autant de documents spécifiques qu'il y a de communes. Les différentes séances d'élaboration de ce document ont donc révélé les écarts importants qui pouvaient exister entre les communes d'une part, mais d'autre part l'« effort de



rattrapage » - parfois très important - à réaliser en matière de maîtrise du développement urbain pour certaines communes dont les documents étaient anciens.

Ajouté à cela, le contexte des dernières années sur le territoire de Côte Landes Nature est celui d'un accroissement très fort de la pression foncière et des demandes d'autorisation d'urbanisme. Si bien que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'est réalisée dans une situation inconfortable de très faible visibilité au regard de la mutation foncière rapide observée sur la majorité des communes. Plus particulièrement sur les communes de Castets, Léon, Linxe, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born, Saint-Michel-Escalus et surtout Vielle-Saint-Girons.

Le rythme de production de nouveaux logements a été si important durant les derniers mois d'élaboration du PLUi, que la solution la plus opérationnelle a été de s'inscrire dans la logique d'un document d'urbanisme intercommunal de transition. Les objectifs de loi Climat & Résilience et leur déclinaison via le prochain SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine paraissant inatteignable à courte échéance, il a été admis de construire le 1^{er} PLUi de la Communauté de Communes sur les bases suivantes :

- Une compatibilité recherchée avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en 2018, et définissant notamment un objectif de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers porté à un minimum de 29% ;
- L'engagement d'une mise en compatibilité du PLUi dans les plus brefs délais après son approbation de manière à intégrer les nouveaux objectifs du futur Schéma de Cohérence territoriale, dont la révision est déjà lancée par délibération du 04 mars 2024 et dont les premiers travaux débutent en 2025.

Procédant de cette manière, et s'appuyant sur un bilan intermédiaire de production de logements à l'appui des objectifs initiaux du SCoT, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne peut théoriquement s'appuyer désormais que sur un programme de 1 451 logements à mettre sur le marché pour les 12 ans à venir (échéance 2037), et ce, en consommant donc l'intégralité de la production définie jusqu'à 2040 :

	Objectif SCoT 2013-2040	Logements produits entre 2013 et 2016	Estimation des logements produits entre 2016 et 2022	Nombre de logements restant à produire sur la période 2023-2040 - SCoT
Castets	1085	121	132	832
Léon	782	87	343	352
Linxe	374	42	291	41
Lit-et-Mixe	676	75	376	225
Saint-Julien-en-Born	451	51	314	86
Taller	161	18	64	79
Vielle-Saint-Girons	396	44	583	-231
Lévignacq	96	10	30	56
Saint-Michel-Escalus	40	5	54	-19
Uza	37	5	2	30
Total Communauté de Communes	4098	458	2189	1451



Ce volet programmatique met par exemple en avant le fait que certaines communes, Saint-Michel-Escalus et Vielle-Saint-Girons, ont d'ores et déjà produit bien plus de logements que proposé dans la programmation du SCoT, alors même que des autorisations d'urbanisme ont continué à être délivrées durant les derniers mois d'élaboration du PLUi.

C'est donc pour cette raison que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit opérer prioritairement un frein au développement de l'urbanisation sur certaines communes pour mieux rééquilibrer l'offre de logements sur le territoire au regard des services, des équipements et des emplois effectivement proposés sur chacune des communes. Ainsi, les communes de Vielle-Saint-Girons et de Saint-Michel-Escalus ne disposeront pas de zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi (absence de zone de type 1AU et 2AU), seules les autorisations délivrées sont ainsi prises en compte pour ces deux communes.

Malgré ces efforts, les résultats ne seront pas observables à court terme. En effet, le potentiel de logements constructibles dans le PLUi reste encore important :

Nom	Surface U	Nombre de logements (dont coef. rétention estimé à 20%)	Surface 1AU	Nombre de logements	Surface TOTAL	Nombre de logements TOTAL
Castets	8,02	62	38,59	498	46,60	560
Léon	17,46	135	7,97	82	25,44	217
Lévignacq	2,08	17	2,31	22	4,39	39
Linxe	4,51	42	14,18	276	18,69	318
Lit-et-Mixe	14,98	118	14,96	152	29,93	270
Saint-Julien-en-Born	11,97	118	8,64	99	20,61	217
Saint-Michel-Escalus	4,92	33	0,00	0	4,92	33
Taller	6,03	48	2,10	26	8,13	74
Uza	0,87	7	0,93	10	1,80	17
Vielle-Saint-Girons	35,95	250	0,00	0	35,95	250
	106,79	830	89,67	1165	196,45	1995

Ainsi, malgré la forte restriction en zones ouvertes à l'urbanisation sur certaines communes, le nombre théorique réalisable de logements reste bien supérieur au SCoT Côte Landes Nature (+ 550 logements environ), mais les explications suivantes doivent être apportées :

- A Vielle-Saint-Girons, le dépôt récent de plusieurs autorisations d'urbanisme avec un avis favorable porte sur une production globale de plus de 300 logements nouveaux. Cette production porte atteinte significativement à l'équilibre territorial du SCoT à l'échelle des 10 communes sans pour autant qu'il y ait de moyen à s'y opposer. En effet, le bilan intermédiaire de réalisation des logements vis-à-vis des objectifs du SCoT n'était pas encore réalisé au moment de la validation des différentes autorisations d'urbanisme sur cette commune. De surcroît, l'avancée de l'élaboration du PLUi n'était pas suffisante à ce moment-là pour pouvoir justifier l'usage d'un sursis à statuer ;
- À Linxe, le projet de reconversion de la friche Darbo ne faisait pas l'objet d'une identification de ce potentiel au sein du Schéma de Cohérence Territoriale. En effet, en s'appuyant sur la vocation industrielle passée du site, un fléchage vers une pérennité de cette activité n'avait pas entraîné l'intégration d'une production supplémentaire de logements sur ce site. Si cette reconversion constitue



bien une évolution vertueuse visant à bénéficier d'une artificialisation déjà effective des sols pour éviter de consommer de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers, pour autant dans l'inventaire « comptable » des potentialités du PLUi, la friche Darbo constitue un surcroît de plus d'une centaine de logements supplémentaires.

Ainsi en faisant abstraction de ce potentiel de 400 logements programmés sur les communes de Linxe et de Vielle-Saint-Girons, sans que la démarche n'ait pu les anticiper, le potentiel du PLUi est ramené à environ 1 595 logements. Ce qui au regard de la pression foncière très forte exercée depuis quelques années sur le territoire constitue un effort significatif de mise en compatibilité du territoire dans son ensemble avec les objectifs du SCoT.

1.1.2. CHERCHER A REpondre A LA DEMANDE LOCAL ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

Un des principaux objectifs du nouveau document d'urbanisme est d'appuyer une politique d'aménagement cohérente et favorisant l'attractivité économique du territoire, à la fois pour les entreprises, mais avec finalité également d'accueillir une population active résidente à l'année.

Consciente du déséquilibre existant au sein de son parc de logements, la Communauté de Communes souhaite infléchir certaines tendances. Il s'agit notamment de mieux guider la mise sur le marché de logements de manière à rendre une partie du parc plus accessible à la location ou à l'accession à la propriété au regard de prix du foncier qui ont augmenté de manière très forte en quelques années, et qui tendent à exclure une partie de la population au logement sur le territoire.

En conséquence, le nouveau document d'urbanisme ambitionne de faire évoluer la typologie des logements de manière à ce qu'une réponse plus appropriée soit apportée pour répondre à la demande. S'appuyant tout particulièrement sur des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles pour accompagner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers résidentiels, le document d'urbanisme met en place des servitudes de mixité sociale sur un certain nombre de secteurs 1AUH.

Ainsi, sur les 24 OAP sectorielles incorporées au PLUi, 12 contiennent une servitude de mixité sociale. Ces servitudes permettent à minima la programmation de plus de 210 logements à vocation sociale (locatif ou accession aidée) sur le territoire. À cela, il convient d'ajouter que certaines communes profitent des négociations engagées, en particulier lorsque les projets concernent du foncier leur appartenant, pour incorporer une demande de participation à la diversité des logements proposés, sans pour autant que cela passe par une retranscription réglementaire.

Par ailleurs, à la fois les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit ont permis de cibler des communes et des secteurs, tout particulièrement à Léon, Saint-Julien-en-Born et Vielle-Saint-Girons, où des attentes programmatiques sont clairement exprimées en matière de mixité sociale de l'habitat.

Un autre sujet important pour le territoire, surtout au niveau des communes littorales, il s'agit de la capacité à héberger les travailleurs saisonniers dans de bonnes conditions de confort durant la période estivale. Peu d'outils sont mobilisables dans le cadre du PLUi, toutefois la commune de Saint-Julien-en-Born s'est engagée sur ce sujet par la mobilisation de foncier communal pour créer des hébergements dédiés spécifiquement aux travailleurs saisonniers. Pour cela, un secteur 1AUHs a été positionné dans le village de La Lette. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui accompagne le secteur 1AUHs reprend cette exigence programmatique, de manière à garantir qu'il ne s'agira pas d'un nouveau quartier d'habitation qui sera réalisé, bien que le site bénéficie d'une zone de type 1AU.

2.3. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

1.1.1. FACILITER LES PARCOURS AU SEIN MEME DU TERRITOIRE, AU GRE DES SAISONS...

L'un des atouts d'attractivité du territoire est sa traversée par l'autoroute A63, ajoutée à la présence de l'échangeur n°12 à hauteur de Castets. Ces infrastructures assurent au territoire un bon niveau de desserte vis-à-vis des territoires périphériques au quotidien d'une part, mais également durant la saison estivale en rapport avec les activités touristiques.



Toutefois, les réels besoins concernent la bonne gestion des flux de circulation importants durant la période estivale qui peuvent conduire à une véritable congestion des centres-villes et de leur périphérie immédiate. Plusieurs postures sont déclinées à l'échelle de la Communauté de Communes :

- si le choix est de ne pas donner suite à d'anciens projets de contournement, en particulier à Léon, cela peut être justifié par la mise en avant d'autres priorités, non sans liens, comme la requalification des traversées de centre-bourg.
- Si d'autres alternatives sont envisagées à long terme pour d'autres communes, comme Castets ou Lit-et-Mixe, l'absence d'études techniques et pré-opérationnelles à court terme ne doit pas éluder la nécessité d'acquisitions foncières futures pour réaliser de nouvelles infrastructures. En ce sens, des emplacements réservés devront être envisagés.

1.1.2. UN PROJET S'APPUYANT SUR DES PRINCIPES DE MOBILITES ALTERNATIVES

Il s'agit d'un aspect particulièrement important du projet de territoire qui a pu s'appuyer sur la réalisation récente d'un Schéma Directeur Cyclable. En effet, le territoire étant conscient à la fois des besoins d'interconnexion des communes littorales entre-elles mais également avec les communes rétro-littorales dans un contexte de besoins forts en période estivale, s'est doté d'un document stratégique sur la question. Il est par ailleurs à noter que si l'usage de l'automobile est important pour les résidents à l'année du territoire, la réalisation de nouvelles pistes cyclables sur les communes de Côte Landes Nature s'inscrit pleinement dans le souhait d'améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants.

Ainsi, de ce document résulte le choix sur des séquences à connecter à court, moyen et long terme, par la réalisation de pistes cyclables et voies vertes. Il s'agit d'un projet particulièrement engageant pour le territoire au regard des linéaires importants d'infrastructures cyclables qui devront être réalisées dans les années à venir (plus d'une centaine de kilomètres), et donc des investissements financiers à engager également.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intègre ce projet territorial d'infrastructures à réaliser par la définition de servitudes de type « emplacements réservés » pour compléter les entités foncières nécessaires à la réalisation des futurs aménagements.

2.4. LES RESEAUX D'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le territoire Côte Landes Nature s'inscrit déjà depuis de nombreuses années dans l'accompagnement de projets alternatifs de production d'énergies renouvelables. Ainsi le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit à la fois :

- gérer les installations existantes : c'est le cas en particulier pour la centrale photovoltaïque de Castets, ou plus récemment celle de Taller.
- Accompagner règlementairement les nouveaux projets de production d'énergie renouvelable, en particulier en lien avec l'existence de sites industriels passés (site Darbo à Linxe) ou existants (sites de l'activité industrielle de DRT à Castets et Vielle-Saint-Girons).

À cet effet, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit apporter un cadre règlementaire adéquat à la gestion de ces sites, via des zones Upv par exemple.

Par ailleurs, au regard de l'effort national qui doit être mis en œuvre pour la diversification des sources d'énergie, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne doit pas constituer un frein à la production d'énergie renouvelable sur des espaces déjà artificialisés, aussi bien au sol que sur les toitures, tout particulièrement sur les espaces économiques du territoire.

2.5. LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La mise en connexion au Très Haut Débit ne constitue plus un enjeu pour Côte Landes Nature. En effet, le déploiement de la fibre a été entièrement réalisé sur le territoire.

S'appuyant sur cet atout majeur d'attractivité du territoire, il s'agit d'en faire un élément moteur pour poursuivre le développement et la diversification économique. Si Castets constitue le pôle économique majeur



à conforter et développer, la mise en connexion numérique du territoire justifie la capacité de l'ensemble des communes à apporter des réponses complémentaires et diversifiées d'animation du territoire, y compris à Lévignacq par exemple ou pour du développement touristique.

2.6. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

Castets, Léon, Linxe, Lit-et-Mixe et Saint-Julien-en-Born, concentrent l'essentiel de l'offre en commerces et services de proximité pour une très large partie du territoire. À l'inverse, dans les autres communes, l'offre est quasi-inexistante.

S'appuyant par ailleurs sur une démultiplication de sites économiques à l'échelle intercommunale, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a un rôle important pour donner plus de clarté à la vocation de chacune d'entre-elles. Les objectifs étant de :

- Valoriser et favoriser la vitalité des cœurs de bourg, qui bénéficient de l'essentiel des équipements, réseaux et commerces. Par ailleurs, ces mêmes centres-bourgs font l'objet de Plans de Références qui ont pour finalité de rendre cohérente les actions publiques en matière de requalification des espaces publics tout en anticipant les processus de développement des quartiers. Le PLUi doit donc assurer une traduction réglementaire cohérente avec les actions communales ;
- Limiter les extensions et développement de zones économiques ayant un rôle prioritaire à l'échelle communautaire mais n'y permettre la destination de commerces ;

En application de cette logique, des centres-bourgs peuvent cibler de servitudes au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit en effet de maintenir la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux des principales séquences de rues ou de places à Linxe en particulier. De même, afin de s'assurer qu'il n'y ait pas une dispersion des commerces de proximité sur l'ensemble des quartiers résidentiels – parfois très étendus – au profit des centralités urbaines historiques, les communes de Linxe et de Saint-Julien en Born ont fait le choix d'intégrer un secteur UBh dont la vocation est priorisée vers le résidentiel. Il s'agit en effet tout effet concurrentiel entre centre bourg et périphérie.

Ainsi si les zones d'activités économiques déjà réalisées (UX, UY) donnent la possibilité d'accueillir de l'artisanat et des commerces de détail, en revanche, les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de dissocier les vocations attendues entre « artisanat » et « commerces de détail ». Ainsi, les zones 1AUEy n'auront pas vocation à accueillir des commerces de détail à l'inverse des zones 1AUEx.

En cohérence avec les démarches de Plans de Référence des communes, le rôle des espaces publics et des cheminements doux est également important puisqu'ils devront permettre une accessibilité et une valorisation des commerces et services afin de renforcer leur attrait. C'est un point d'autant plus important que les commerces existants, et les commerces futurs souhaités, sont des commerces de proximité qui, par définition, répondent à une population résidente proche, qui privilégiera sans doute les modes actifs pour accéder à ces commerces.

2.7. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

1.1.1. RENDRE LE TERRITOIRE ECONOMIQUEMENT ATTRACTIF EN S'APPUYANT SUR LES GRANDES ENTREPRISES...

La Communauté de Communes Côte Landes Nature a la particularité de disposer de zones d'activités de grande ampleur sur son territoire. Ainsi, portées par de grandes entreprises ou enseignes de renommées nationales, voire internationales, les activités industrielles et logistiques sont bien implantées, particulièrement sur les communes de Castets et de Vielle-Saint-Girons.

Même si ces activités peuvent générer des nuisances (trafic routier de poids-lourds), voire des risques (Plan de Prévention des Risques Industriels autour des activités de l'entreprise DRT), elles sont sources d'emplois sur le territoire et génère forcément des synergies avec le tissu économique local. De fait, les entreprises présentes ainsi que les zones d'activités qui les accueillent doivent être confortées, voire développées dans les années à



venir. Si les évolutions de ces entreprises et de l'attractivité générale des zones d'activités auprès d'autres entreprises dans les domaines de l'artisanat, de l'industrie ou de la logistique est largement dépendante des conjonctures économiques, il est primordial que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal apporte de la flexibilité dans la durée. De ce fait, plusieurs types de zones à urbaniser (1AU et 2AU) doivent être envisagées dans le PLUi pour permettre au territoire d'apporter la réactivité nécessaire à son développement économique.

Le positionnement des potentialités de développement des grandes zones d'activités se fera donc en continuité des implantations existantes :

- De part et d'autre de l'axe majeur que représente l'autoroute A63 à Castets : sur la base des implantations des activités présentes, des zones d'activités aménagés, du portage foncier possible et mis à disposition par la Communauté de Communes, des extensions pourront être programmées dans le temps, au fur et à mesure que le remplissage des zones d'activités existantes sera effectif.
- En extension du site de la DRT à Vielle-Saint-Girons, de manière à donner de la latitude au processus de production de l'usine. Il s'agit donc de donner des possibilités aussi bien d'intensifier les capacités de production si nécessaire que de développer de nouvelles pratiques de production en favorisant par exemple l'autonomie énergétique des installations existantes.

1.1.2. ... ET EN S'APPUYANT ÉGALEMENT SUR UN RESEAU D'ESPACES D'ACCUEIL POUR LES ENTREPRISES LOCALES

En lien direct avec l'objectif de rendre le territoire Côte Landes Nature attractif auprès de jeunes ménages actifs, il s'agit également que la grande majorité des communes soient en mesure d'offrir des capacités d'accueil à l'entrepreneuriat et à l'implantation de nouvelles activités économiques. Il s'agit d'étoffer le tissu économique local.

Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal met en place un réseau de zones économiques de proximité. De superficies plus modestes, elles ont pour objectif d'asseoir une relation de proximité entre lieu d'habitat et lieu d'activité professionnelle. Ainsi, plusieurs zones sont identifiées :

- La zone des Agréous 2 à Léon : à proximité immédiate de la zone historique des Agréous, il s'agira d'y favoriser une mixité de vocation pour assurer une attractivité importante à cette zone ;
- La zone d'activités située au sud du bourg de Lévignacq : plus excentrée sur le territoire, l'objectif est de ne pas constituer une concurrence vis-à-vis des autres zones économiques du territoire en orientant un accueil plus limité de vocations possibles, tournées plus spécifiquement vers l'artisanat et les activités de bureaux ;
- La zone d'activités située au sud du bourg de Lit à Lit-et-Mixe : sur le même modèle que celle de Léon, cette zone a pour objectif de consolider la vocation de centralité relais de Lit, de surcroît en consolidant un pôle d'emplois à proximité immédiate du bourg ;
- L'extension projetée de la zone d'activités de Dardas à Saint-Julien-en-Born : de manière limitée, mais en réponse à l'absence de disponibilité foncière dans la zone existante, il est proposé une extension mesurée pour que la commune soit toujours en position de pouvoir répondre aux demandes dans un proche avenir.

1.1.3. ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

Il s'agit de fait d'une dimension essentielle du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. En effet, le caractère touristique impactant la forte saisonnalité de l'activité économique du territoire nécessite une gestion maîtrisée des activités, de surcroît dans un contexte d'application de la loi littoral.

Le PLUi doit donc assurer une gestion appropriée des activités touristiques multiformes dans des sites présentant des enjeux d'accueil massif de population estivale sur les sites particulièrement sensibles (milieux dunaires, massif forestier, etc...). L'encadrement des activités d'hébergements touristiques doit donc être relativement rigoureuse pour traiter les modalités d'accueil aussi différentes que les Hébergements Légers de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML), les caravanes et camping-cars, ... et ce dans des contextes aussi divers que les villages, les espaces proches du rivage, ou les espaces remarquables au titre de la loi littoral ou plus « simplement » de zones naturelles du PLUi.



Ainsi une déclinaison très importante de secteurs règlementaires est inévitable pour encadrer l'activité touristique du territoire. Si les zones UK (et son secteur UKc pour les activités d'accueil de camping-cars) sont matérialisées au sein des espaces agglomérés, pas moins de 4 secteurs de type « Nk » sont déclinés afin de s'inscrire en compatibilité avec les exigences de la loi littoral.

Comme évoqué précédemment le Schéma Directeur Cyclable adopté récemment par la Communauté de Communes doit contribuer également à développer les usages alternatifs à l'automobile dans les années à venir. Si cela doit servir à la population, durant toute l'année, les aménagements cyclables sont destinés également à la circulation des touristes afin d'éviter les engorgements de circulation automobile que certaines stations ou centres-bourgs peuvent connaître durant la période estivale.

2.8. REDUCTION DE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Comme déjà évoqué précédemment, dans un contexte de forte restriction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour les années à venir, le PLUi de Côte Landes Nature est amené à traduire une trajectoire plus vertueuse et plus en adéquation avec ses besoins réels pour les prochaines années, en compatibilité avec les objectifs énoncés par le Schéma de Cohérence Territoriale.

Ce travail a été particulièrement complexe à mettre en œuvre, compte tenu du fait que les 10 communes du territoire ne disposaient pas de la même culture en matière de planification urbaine (9 communes disposaient d'un PLU de générations différentes et 1 commune disposait d'une Carte Communale). Le diagnostic a pu montrer un besoin surestimé d'espaces pour l'accueil de futurs logements, avec près de 288,21 hectares d'espaces constructibles à vocation d'habitat (et 150,65 hectares constructibles à vocation économique) identifiés sur l'ensemble des documents d'urbanisme applicables du territoire. Par ailleurs, leur localisation ne répondait pas forcément à une cohérence de développement d'intérêt communautaire.

Dans le domaine de l'habitat, le choix a donc été de limiter les potentialités de consommation foncière, en comptabilisant notamment les nombreux espaces libres non construits et présents au sein des principaux espaces déjà agglomérés.

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche deux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- **Une diminution de 29% minimum de la consommation des espaces naturel, agricole et forestier par l'habitat et le développement économique, par rapport à la consommation des dix dernières années ;**
- **Soit une consommation maximale de 300 hectares d'espaces naturel, agricole et forestier par l'habitat et le développement économique entre 2023 et 2037.**

Comme évoqué dans le chapitre dédié au volet « urbanisme », pour parvenir à ce résultat, un travail important a été réalisé sur la définition des zones urbaines et à urbaniser, dans une ambition de planification à 12 ans. Par ailleurs, la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pour les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU), vise à mieux rationaliser la consommation des espaces. Ainsi, chaque zone à urbaniser, à vocation principalement résidentielle, se voit dotée d'un objectif minimum de logements à réaliser par tranche et/ou par phase, avec de surcroît un ratio de logements à réaliser qui correspond au minimum aux attentes du Schéma de Cohérence Territoriale.

Par ailleurs, les objectifs de densité mais également de forme urbaine attribués au cas par cas en fonction des caractéristiques propres à chaque zone 1AU (niveau desserte par les réseaux, assainissement collectif ou non, topographie, présence ou non d'une servitude d'utilité publique...), permet de doter le PLUi d'un outil favorable à l'atteinte des objectifs définis à l'issue des scénarios de développement, dans l'attente d'une approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH), tout en apportant une évolution règlementaire majeure pour que le territoire soit plus vertueux dans la consommation moyenne de surface par logement.

Pour cela, les objectifs de programmation de logements figurent dans les indications de portée règlementaire des OAP.



3. EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. DE L'IDENTIFICATION D'ESPACES LIBRES THEORIQUES AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE A LA NECESSITE D'OUVRIR A L'URBANISATION

La combinaison des analyses foncières, mettant aussi bien en avant les capacités à requestionner le foncier existant que le besoin à dégager de nouveaux espaces urbanisables, découle la mise en cohérence spatialisée du développement urbain. Le premier objectif du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est de mettre un terme à l'addition des documents d'urbanisme qui ont cohabité durant de très nombreuses années. La somme des orientations de développement réfléchi à l'échelle communale ne faisant pas le projet de territoire, il s'agit désormais de coordonner les besoins et les modalités d'urbanisation et/ou d'ouverture à l'urbanisation en compatibilité avec les orientations adoptées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Côte Landes Nature.

Comme vu précédemment, le diagnostic a pu mettre en avant que les objectifs d'accueil de population et de mise sur le marché de logements devaient être raisonnables au regard des dernières années. D'autant plus que l'addition des différents documents d'urbanisme communaux a mis en avant une surabondance de foncier mobilisé en zone constructible. Le projet de développement doit donc désormais identifier prioritairement les espaces libres et les logements disponibles au sein des enveloppes agglomérées du territoire.

Dans un contexte de forte montée de la pression foncière depuis quelques années, le projet de PLUi s'attache donc à répondre à des objectifs de croissance maîtrisée, en limitant l'ouverture à l'urbanisation en dehors des continuités directes des principales centralités. Le travail d'identification des espaces libres théoriques pour le développement ou le confortement des entités urbaines existantes de Côte Landes Nature a ainsi été réalisé à partir d'une pré-identification des enveloppes urbaines agglomérées, sur la base de critères de continuité, de compacité et de densité, et en fonction du projet de développement porté par les communes.

À partir de ce travail d'identification, la nécessité d'une analyse approfondie s'est imposée, afin d'évaluer au cas par cas pour chaque commune, les besoins réels en foncier pour l'accueil d'une population nouvelle et la production de logements. Ainsi, la méthode a consisté à distinguer les espaces libres théoriques selon les possibilités réelles d'ouverture à l'urbanisation de ces espaces. On différencie alors, pour le projet de PLUi :

- Les espaces libres effectivement constructibles au sein des périmètres agglomérés ;
- Les espaces théoriquement libres constructibles, mais qui dans les faits font l'objet d'autorisation d'urbanisme récemment délivrées (permis d'aménager, permis de construire,...) ;
- Les espaces libres non constructibles, au regard de contraintes diverses (difficultés d'accès, enjeux de protection ou de préservation, risques...).
- Les espaces projetés comme devant devenir constructible en espace naturel, agricole ou forestier, qui font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées ci-après.



Pour ce qui concerne les capacités d'accueil de nouveaux logements :

Communes	Encore constructible dans PLUi	Encore constructible dans PLUi - projet / PA	Non constructible dans PLUi	Nouvellement constructible dans PLUi	Total du potentiel foncier pour la vocation « habitat » (en ha)
Castets	5,95	11,69	6,27	0,00	23,91
Léon	15,06	1,20	15,51	1,11	32,88
Lévignacq	1,57	0,51	0,88	0,00	2,96
Linxe	6,15	12,89	2,43	0,00	21,47
Lit-et-Mixe	21,57	8,73	16,47	0,00	46,77
Saint-Julien-en-Born	12,16	6,12	19,25	0,00	37,53
Saint-Michel-Escalus	0,90	3,99	6,50	0,00	11,39
Taller	7,36	2,02	6,85	0,00	16,23
Uza	1,80	0,00	5,71	0,00	7,50
Vielle-Saint-Girons	12,75	27,18	48,75	0,00	88,68
	85,27	74,33	128,61	1,11	289,32

Ainsi, en matière de réalisation de logements, sur les 289,32 hectares d'espaces libres théoriques identifiés dans le projet de PLUi en zone artificialisée et en zone naturelle, agricole ou forestière dans les périmètres agglomérés, 128,61 ha, soit 44,45% ne sont pas utilisables pour un développement ou un confortement de l'urbanisation.

Pour ce qui concerne les capacités d'accueil de nouvelles activités économiques :

Communes	Encore constructible dans PLUi	Encore constructible dans PLUi - projet / PA	Non constructible dans PLUi	Total du potentiel foncier pour la vocation « économique » (en ha)
Castets	63,76	25,78	0,00	89,53
Léon	1,03	5,85	0,00	6,87
Lévignacq	0,62	0,00	1,29	1,91
Linxe	0,00	3,81	0,00	3,81
Lit-et-Mixe	5,88	0,00	8,23	14,12
Saint-Julien-en-Born	2,98	2,52	9,17	14,67
Saint-Michel-Escalus	0,27	0,00	0,00	0,27
Taller	0,00	0,00	0,00	0,00
Uza	0,00	0,00	0,00	0,00
Vielle-Saint-Girons	17,26	0,00	1,95	19,21
	91,81	37,94	20,64	150,40

En matière de réalisation d'espaces économiques, sur les 150,4 hectares d'espaces libres théoriques identifiés dans le projet de PLUi en zone artificialisée et en zone naturelle, agricole ou forestière dans les périmètres



agglomérés, 20,64 ha, soit 13,72% ne sont pas utilisables pour un développement ou un confortement de l'urbanisation.

De manière générale, parmi les espaces identifiés comme non constructibles dans les faits, on distingue divers motifs d'inconstructibilité :

- Les jardins, espaces cultivés, agricoles, naturels ou à préserver, pour des raisons patrimoniales, environnementales, écologiques... : cône de vue, espace boisé classé, zone inondable ou humide... ;
- Les extensions urbaines ne s'inscrivant pas dans un objectif de confortement des lieux de vie des villes et villages ;
- Les sites présentant des difficultés d'accès : fond de parcelle, recul imposé par rapport à route départementale... ;
- Les sites se trouvant à proximité d'une activité potentiellement gênante : canalisation, ligne électrique, exploitation agricole, zone d'activité, monument historique...
- Les sites faisant l'objet d'une rétention foncière.

Dans le détail, il est proposé dans les pages suivantes commune par commune l'identification des potentialités de densification (cf. article L.151-5 du code de l'urbanisme) qui ont été incorporées à la réflexion globale de réalisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :



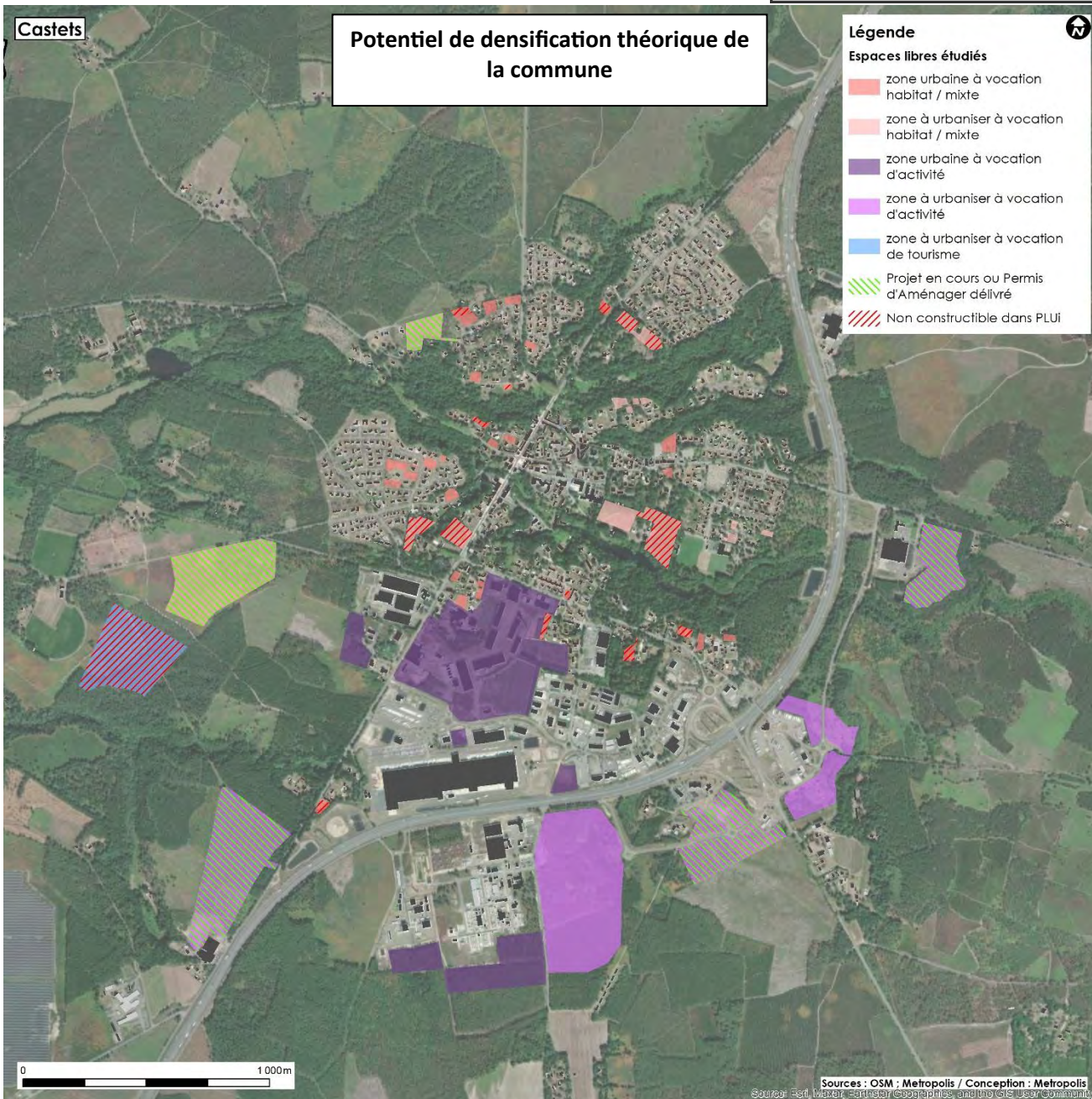
Castets

Potentiel de densification théorique de la commune

Légende

Espaces libres étudiés

- zone urbaine à vocation habitat / mixte
- zone à urbaniser à vocation habitat / mixte
- zone urbaine à vocation d'activité
- zone à urbaniser à vocation d'activité
- zone à urbaniser à vocation de tourisme
- Projet en cours ou Permis d'Aménager délivré
- Non constructible dans PLUi





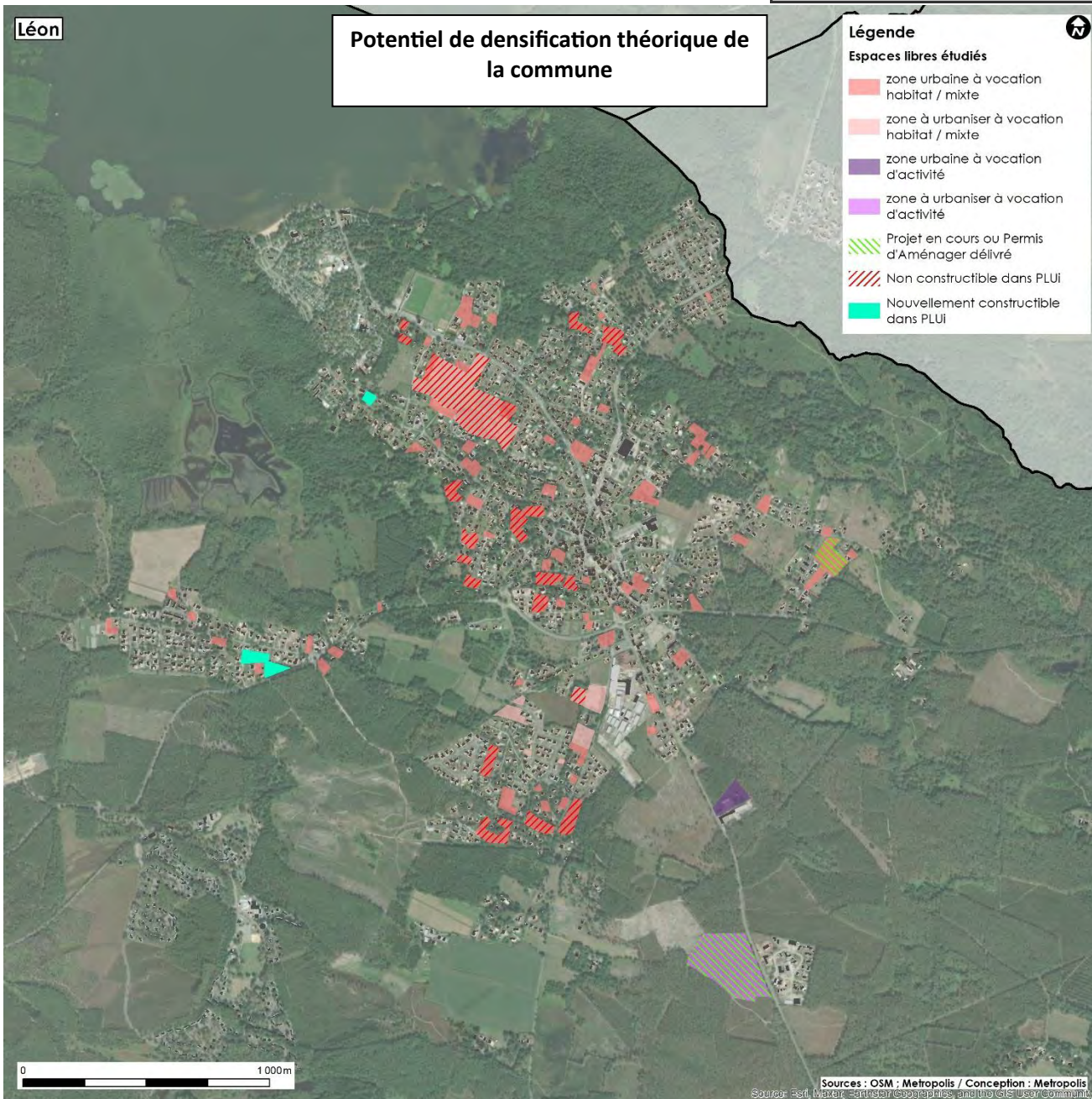
Léon

Potentiel de densification théorique de la commune

Légende

Espaces libres étudiés

-  zone urbaine à vocation habitat / mixte
-  zone à urbaniser à vocation habitat / mixte
-  zone urbaine à vocation d'activité
-  zone à urbaniser à vocation d'activité
-  Projet en cours ou Permis d'Aménager délivré
-  Non constructible dans PLUI
-  Nouvellement constructible dans PLUI



Sources : OSM - Metropolis / Conception : Metropolis
Sources : Esri, Maxar, Airstar, GeoEye, IGN, AerGRID, GeoEye, © GeoEye, © GIS User Community



Lévignacq

Potentiel de densification théorique de la commune

Légende

Espaces libres étudiés

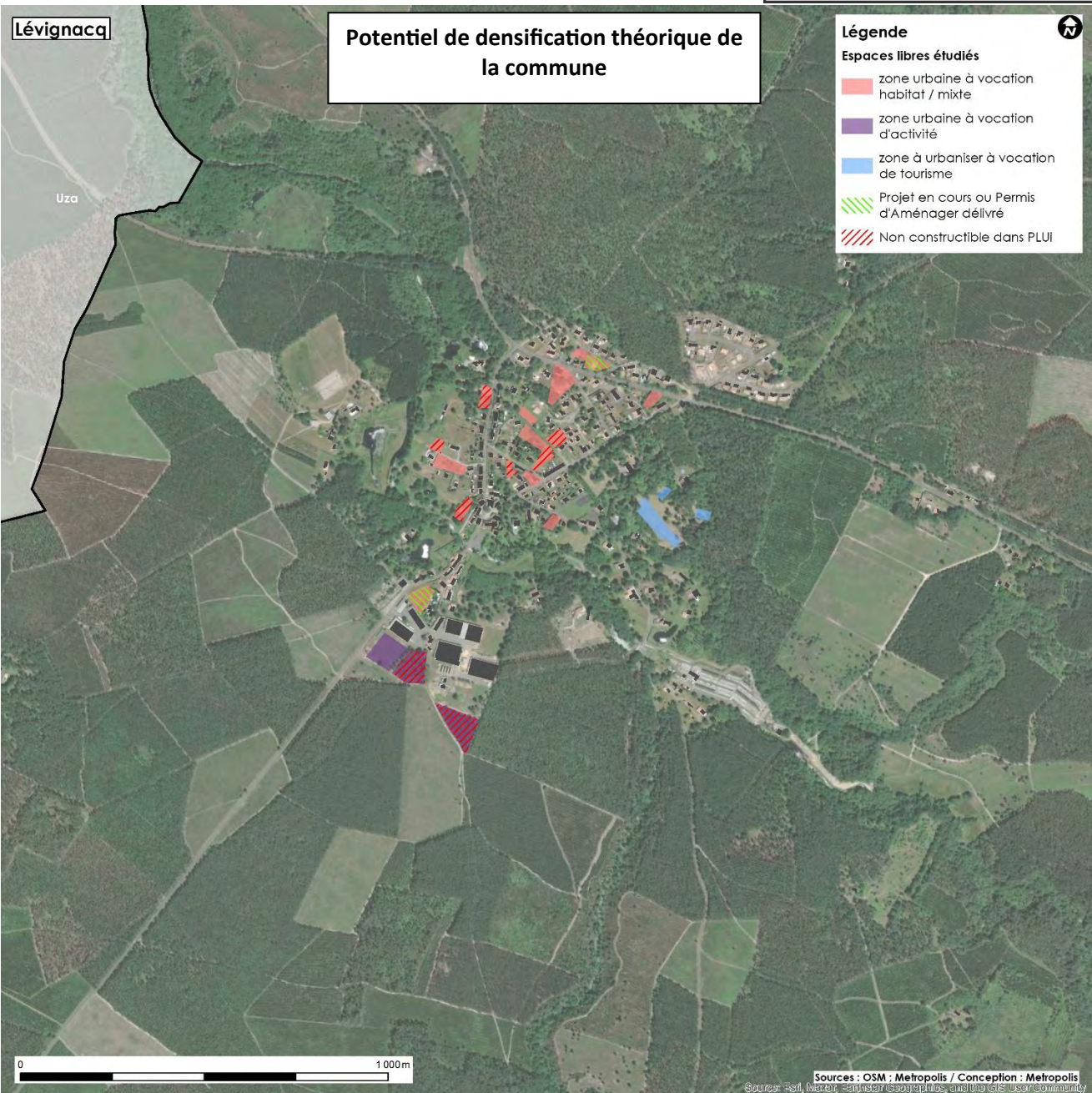
zone urbaine à vocation habitat / mixte

zone urbaine à vocation d'activité

zone à urbaniser à vocation de tourisme

Projet en cours ou Permis d'Aménager délivré

Non constructible dans PLUI



Sources : OSM - Metropolis / Conception : Metropolis
Sources : Esd, Maxar - Airbus / Géoprise, Airbus / Esri / Community



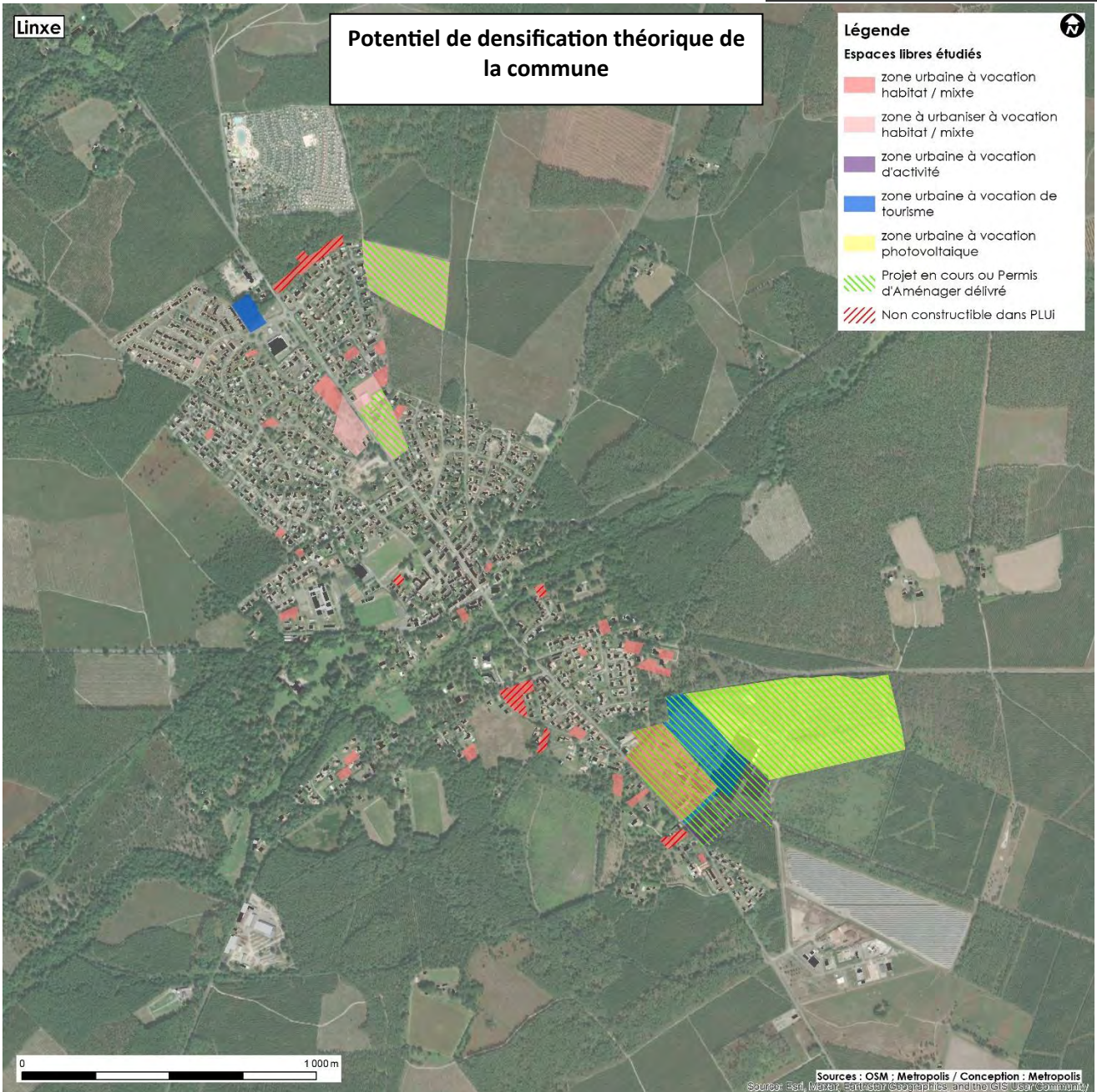
Linxe

Potentiel de densification théorique de la commune

Légende

Espaces libres étudiés

- zone urbaine à vocation habitat / mixte
- zone à urbaniser à vocation habitat / mixte
- zone urbaine à vocation d'activité
- zone urbaine à vocation de tourisme
- zone urbaine à vocation photovoltaïque
- Projet en cours ou Permis d'Aménager délivré
- Non constructible dans PLUi





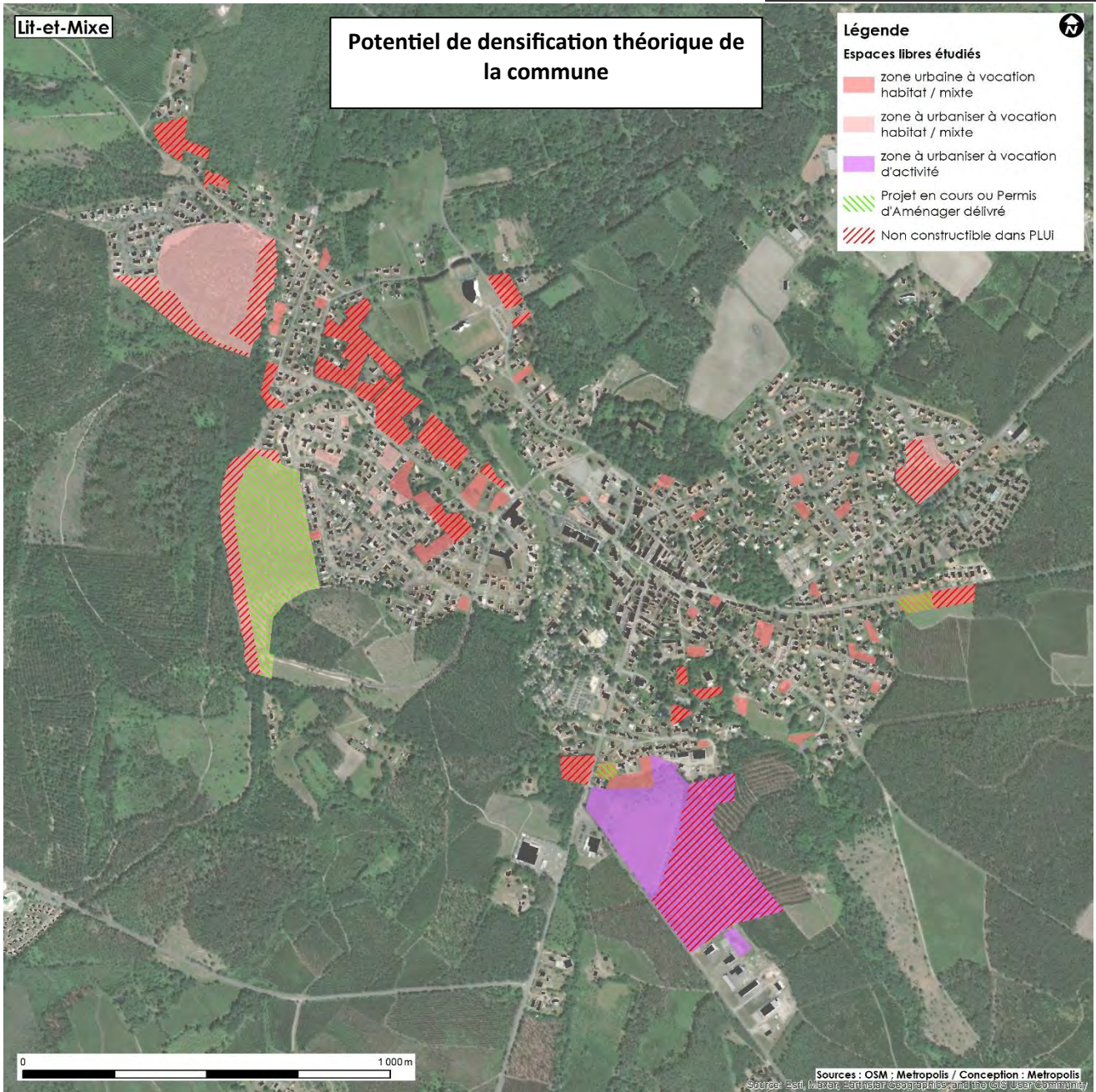
Lit-et-Mixe

Potentiel de densification théorique de la commune

Légende

Espaces libres étudiés

- zone urbaine à vocation habitat / mixte
- zone à urbaniser à vocation habitat / mixte
- zone à urbaniser à vocation d'activité
- Projet en cours ou Permis d'Aménager délivré
- Non constructible dans PLUI





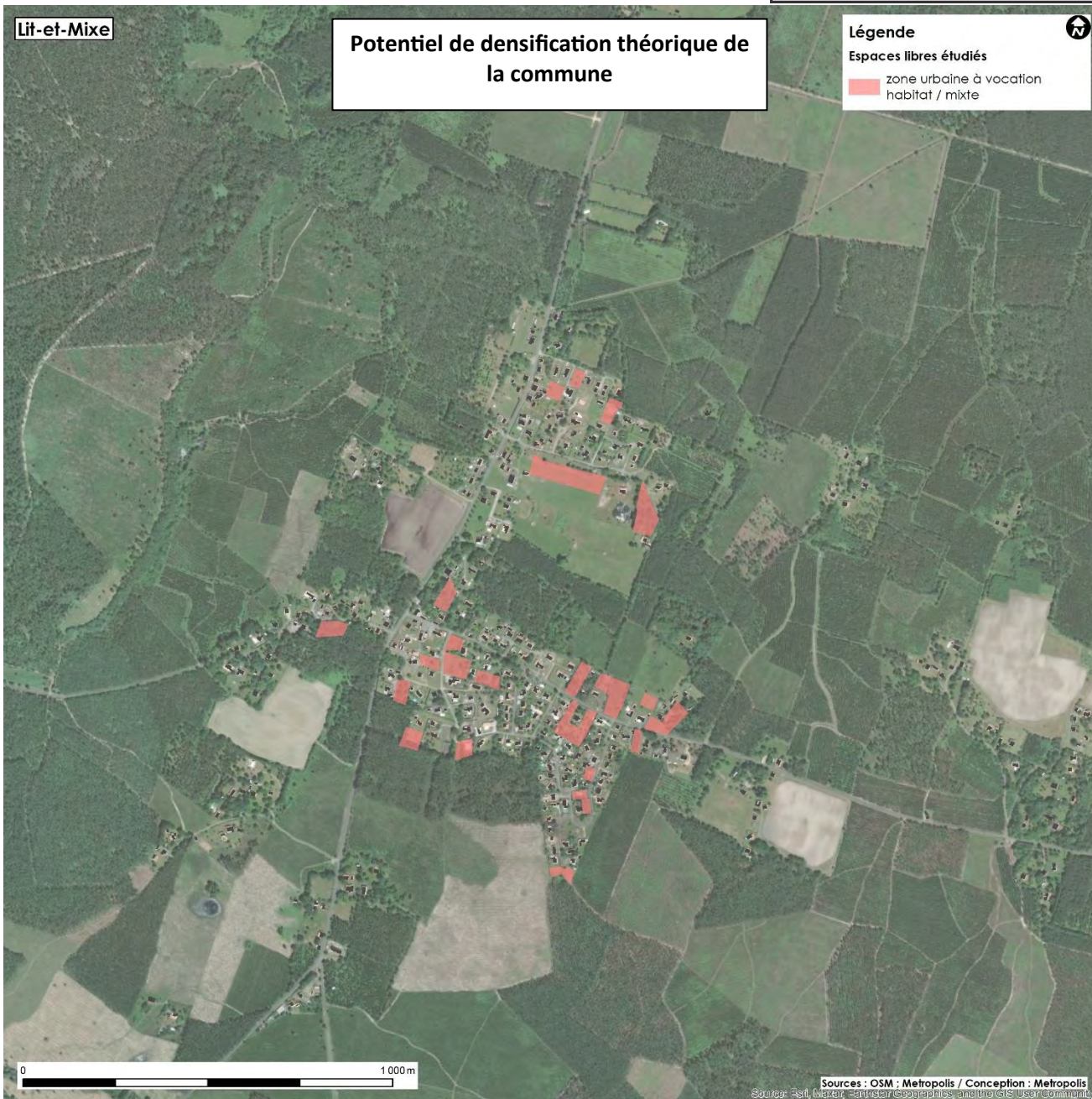
Lit-et-Mixe

Potentiel de densification théorique de la commune

Légende

Espaces libres étudiés

zone urbaine à vocation habitat / mixte





Lit-et-Mixe

Potentiel de densification théorique de la commune

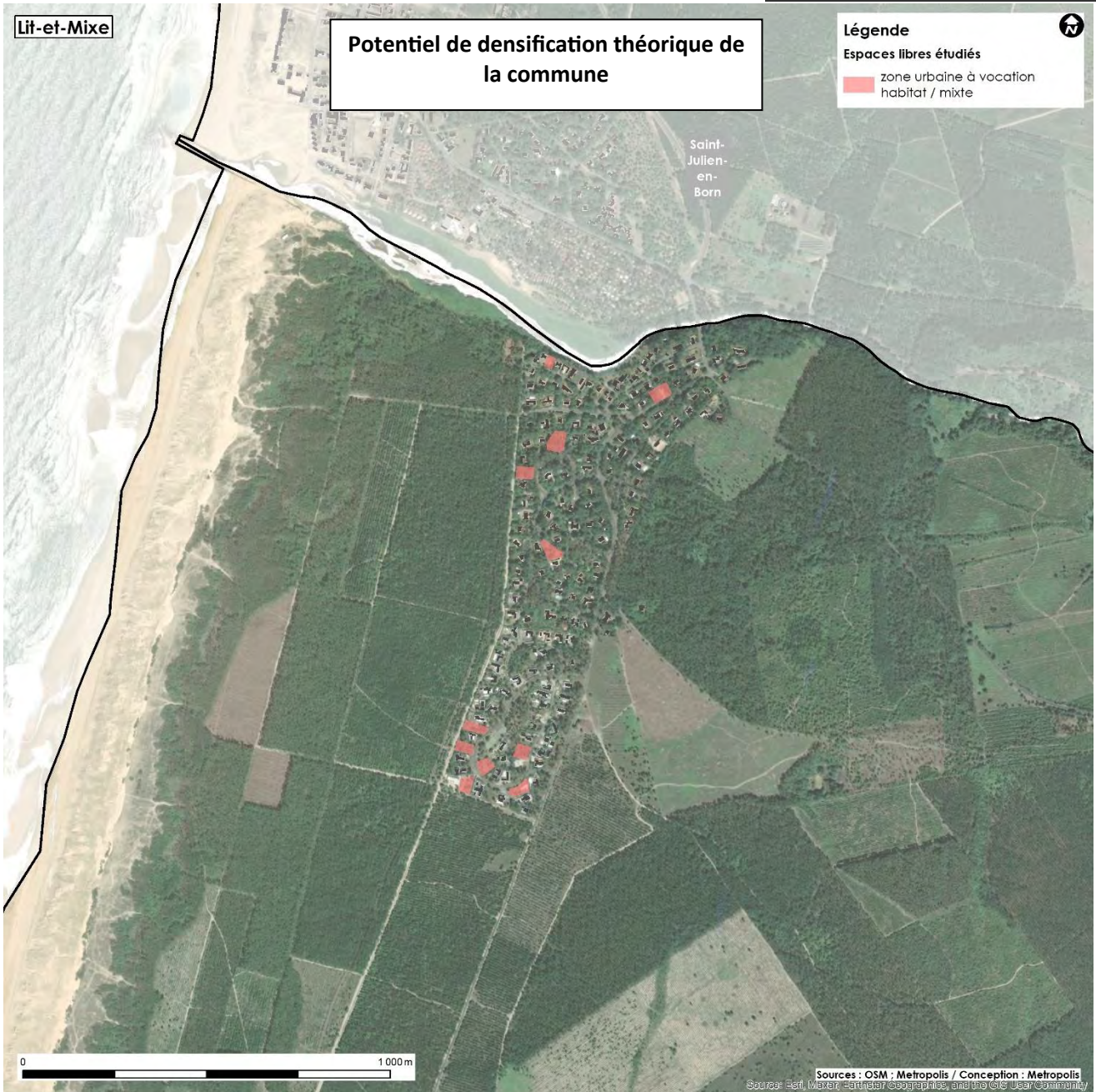
Légende

Espaces libres étudiés

zone urbaine à vocation habitat / mixte



Saint-Julien-en-Born



Sources : [OSM](#) / [Metropolis](#) / Conception : [Metropolis](#)
Sources: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, IGN, etc., and user community



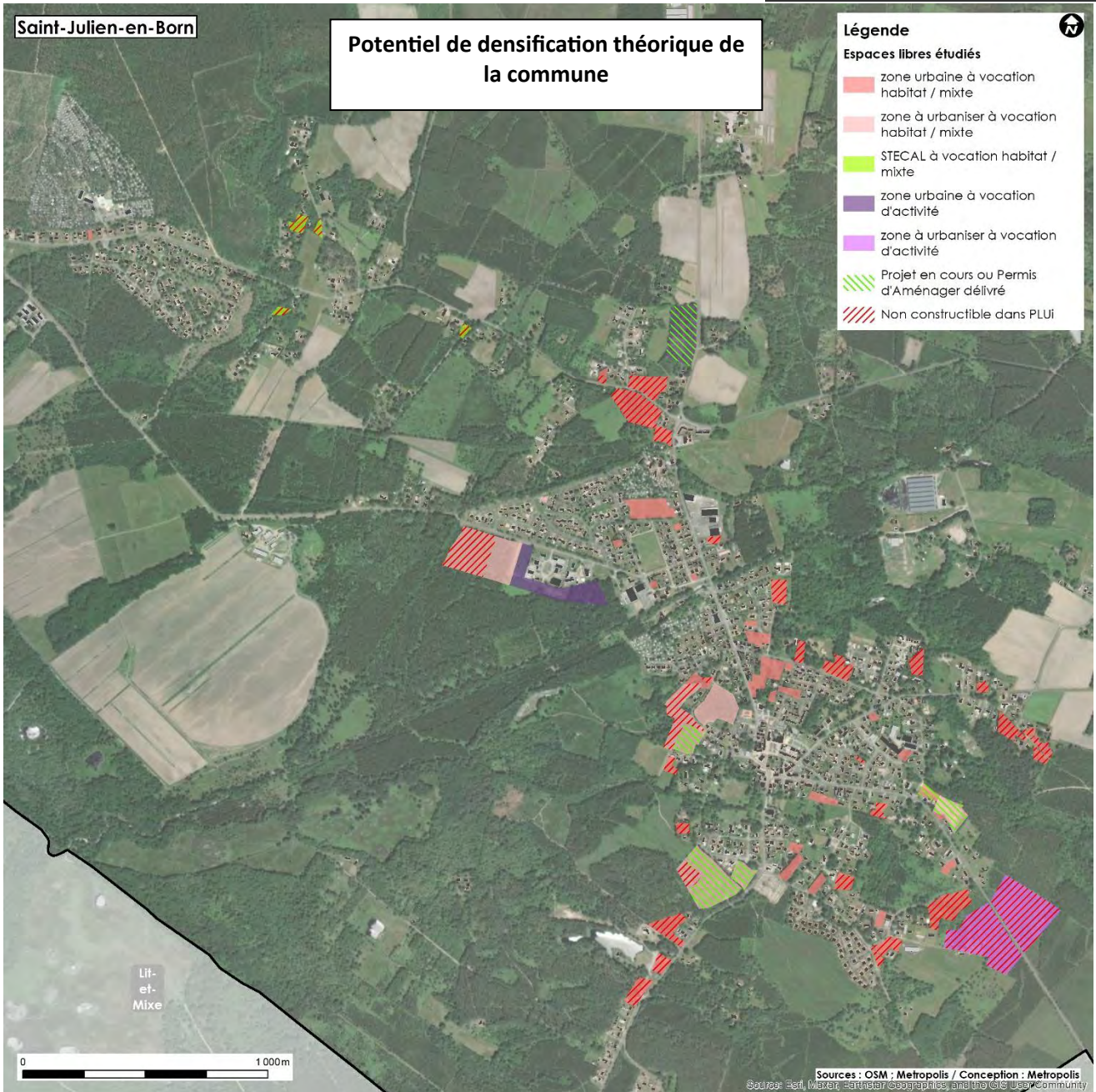
Saint-Julien-en-Born

Potentiel de densification théorique de la commune

Légende

Espaces libres étudiés

- zone urbaine à vocation habitat / mixte
- zone à urbaniser à vocation habitat / mixte
- STECAL à vocation habitat / mixte
- zone urbaine à vocation d'activité
- zone à urbaniser à vocation d'activité
- Projet en cours ou Permis d'Aménager délivré
- Non constructible dans PLUi





Saint-Julien-en-Born

Potentiel de densification théorique de la commune

Légende

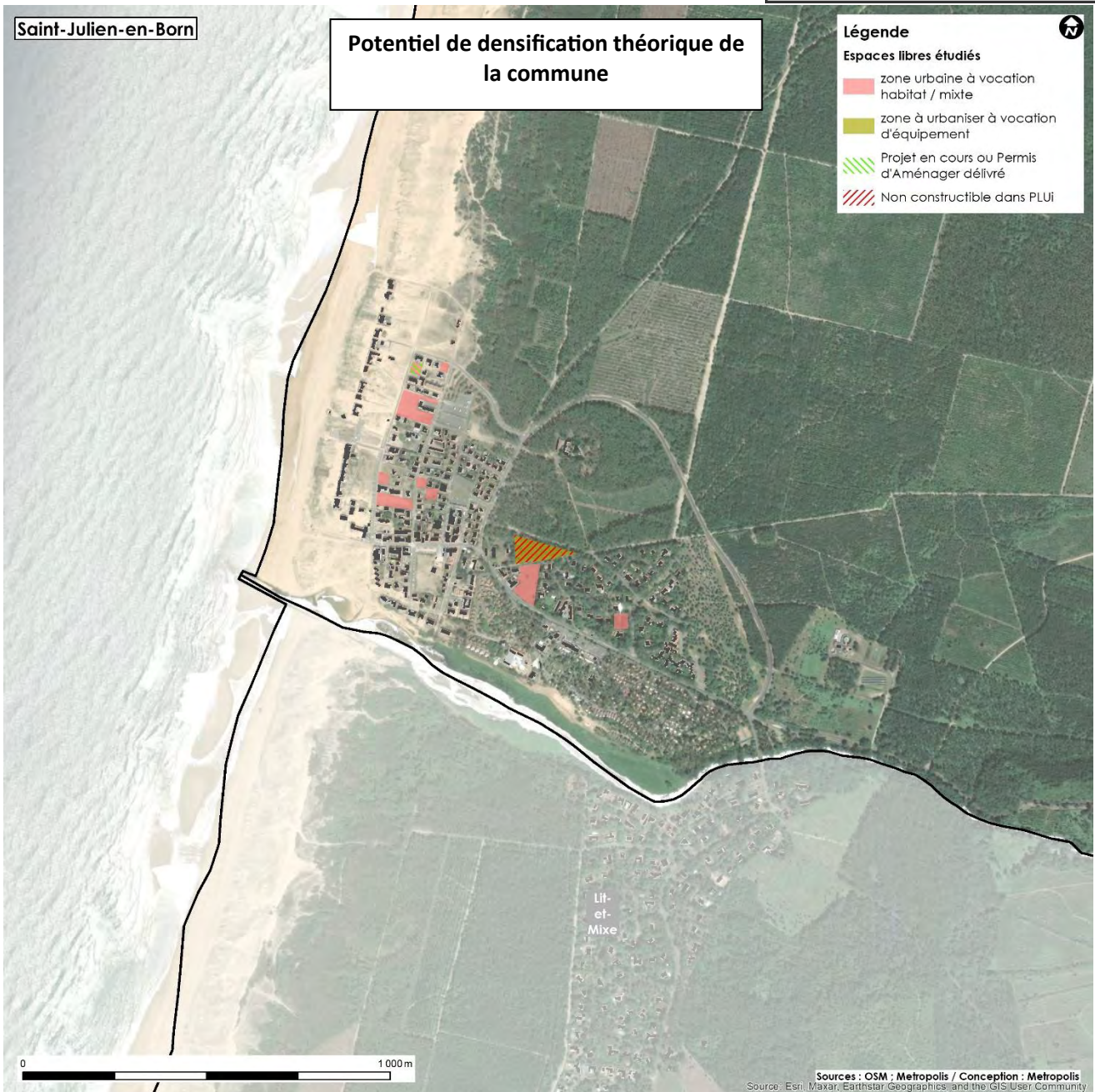
Espaces libres étudiés

zone urbaine à vocation habitat / mixte

zone à urbaniser à vocation d'équipement

Projet en cours ou Permis d'Aménager délivré

Non constructible dans PLUI



Sources : OSM - Metropolis / Conception : Metropolis
Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community



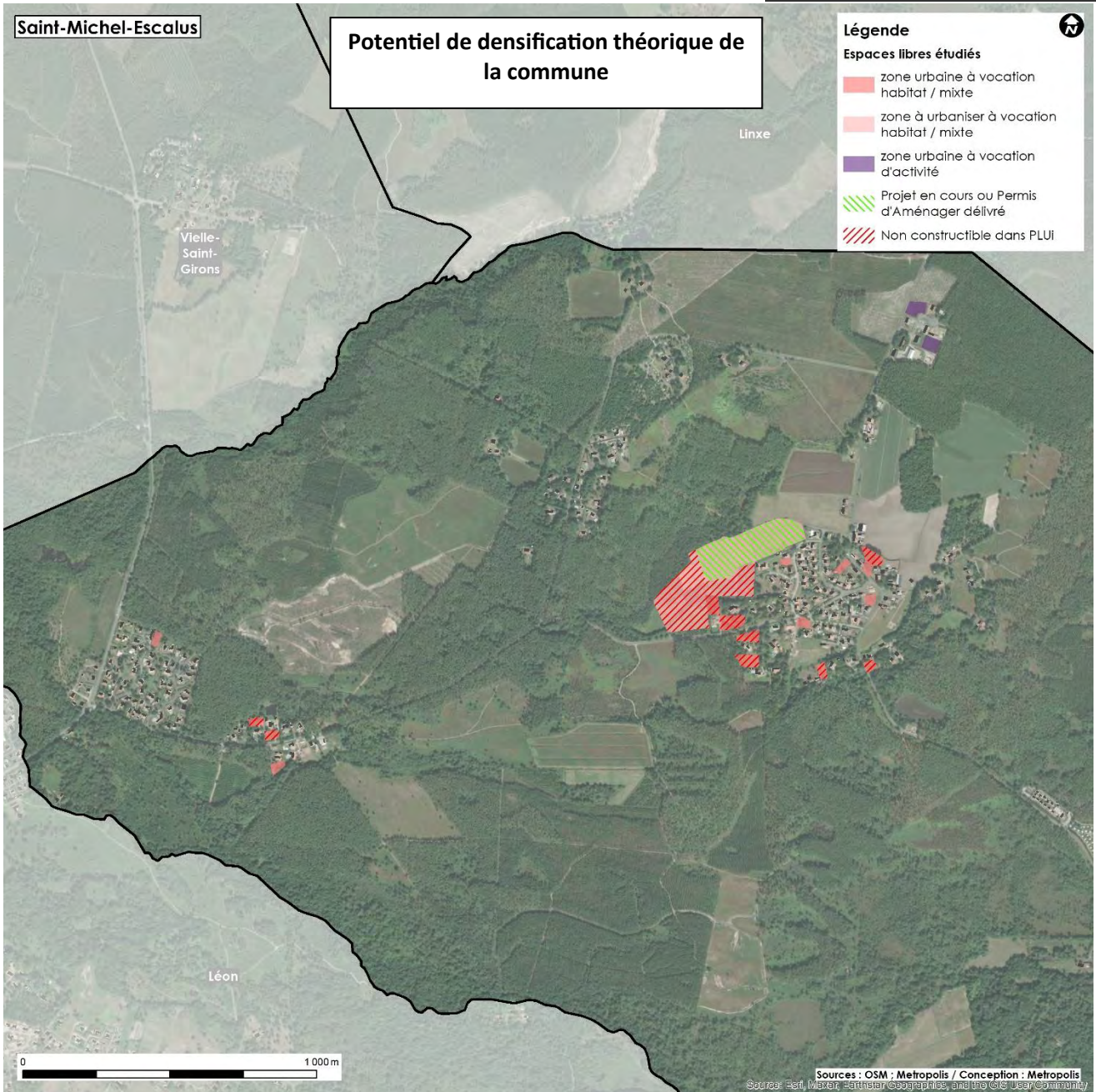
Saint-Michel-Escalus

Potentiel de densification théorique de la commune

Légende

Espaces libres étudiés

-  zone urbaine à vocation habitat / mixte
-  zone à urbaniser à vocation habitat / mixte
-  zone urbaine à vocation d'activité
-  Projet en cours ou Permis d'Aménager délivré
-  Non constructible dans PLUI

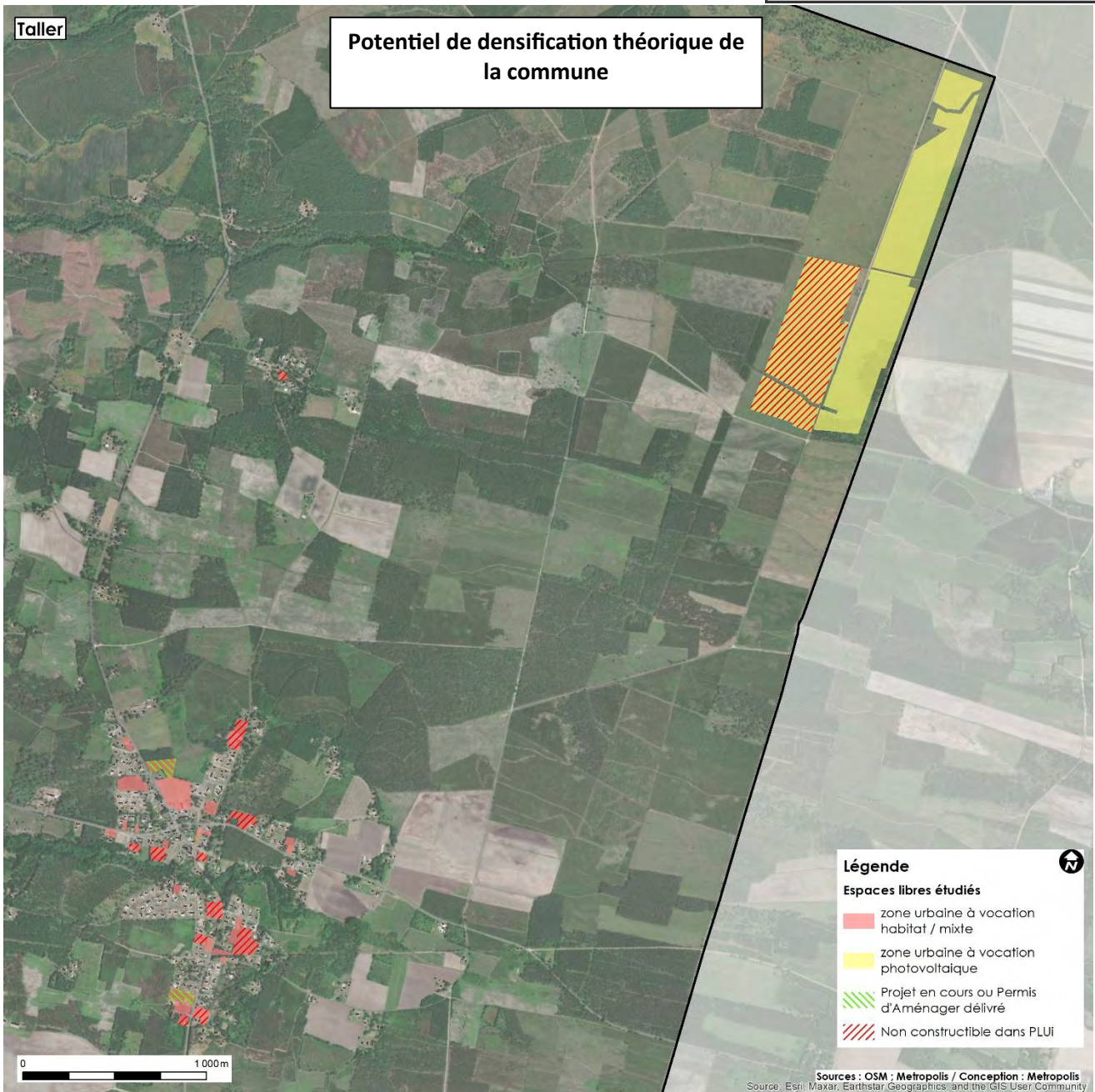


Sources : OSM - Metropolis / Conception : Metropolis
Source: Esri, Maxar, Airstar, Geoeye, etc., and the GeoEye community



Taller

Potentiel de densification théorique de la commune



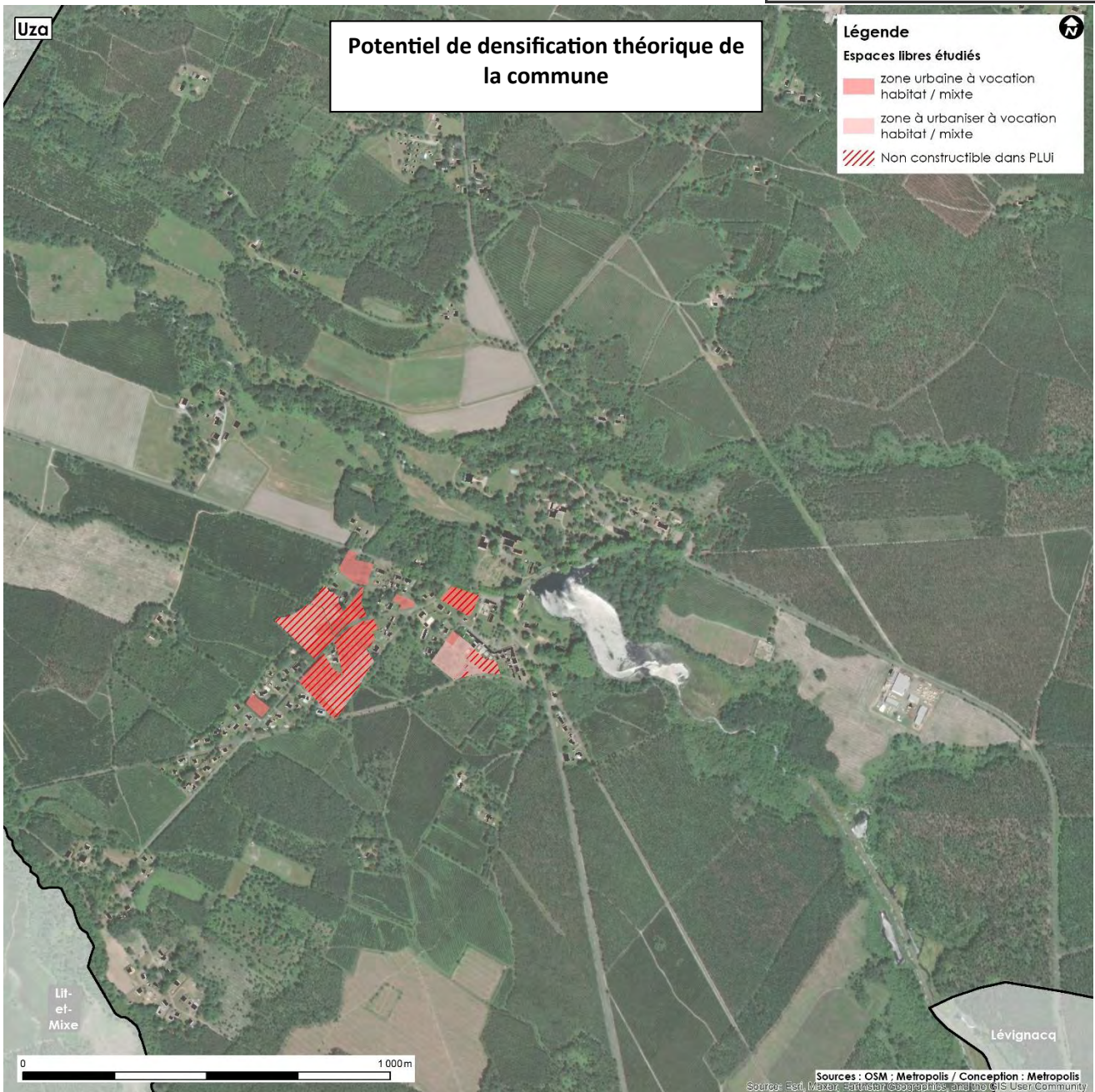


Potentiel de densification théorique de la commune

Légende

Espaces libres étudiés

- zone urbaine à vocation habitat / mixte
- zone à urbaniser à vocation habitat / mixte
- Non constructible dans PLUi



Sources : OSM - Metropolis / Conception : Metropolis
Source: Esri, Maxar, Earthstar, GeoEye, IGN, AerGRID, Airbus, Esri User Community



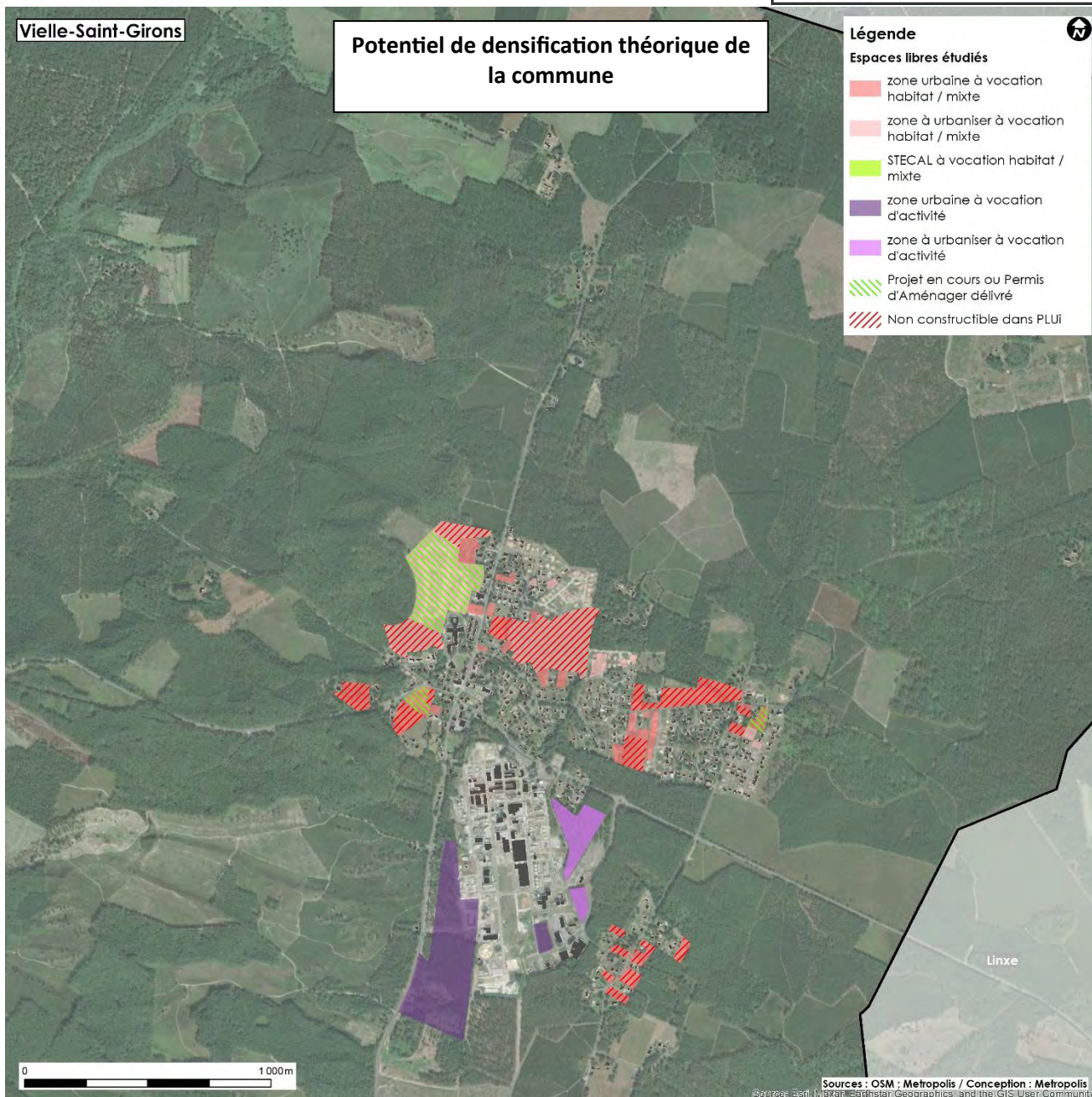
Vielle-Saint-Girons

Potentiel de densification théorique de la commune

Légende

Espaces libres étudiés

- zone urbaine à vocation habitat / mixte
- zone à urbaniser à vocation habitat / mixte
- STECAL à vocation habitat / mixte
- zone urbaine à vocation d'activité
- zone à urbaniser à vocation d'activité
- Projet en cours ou Permis d'Aménager délivré
- Non constructible dans PLUi



Sources : OSM - Metropolis / Conception : Metropolis
Sources: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community



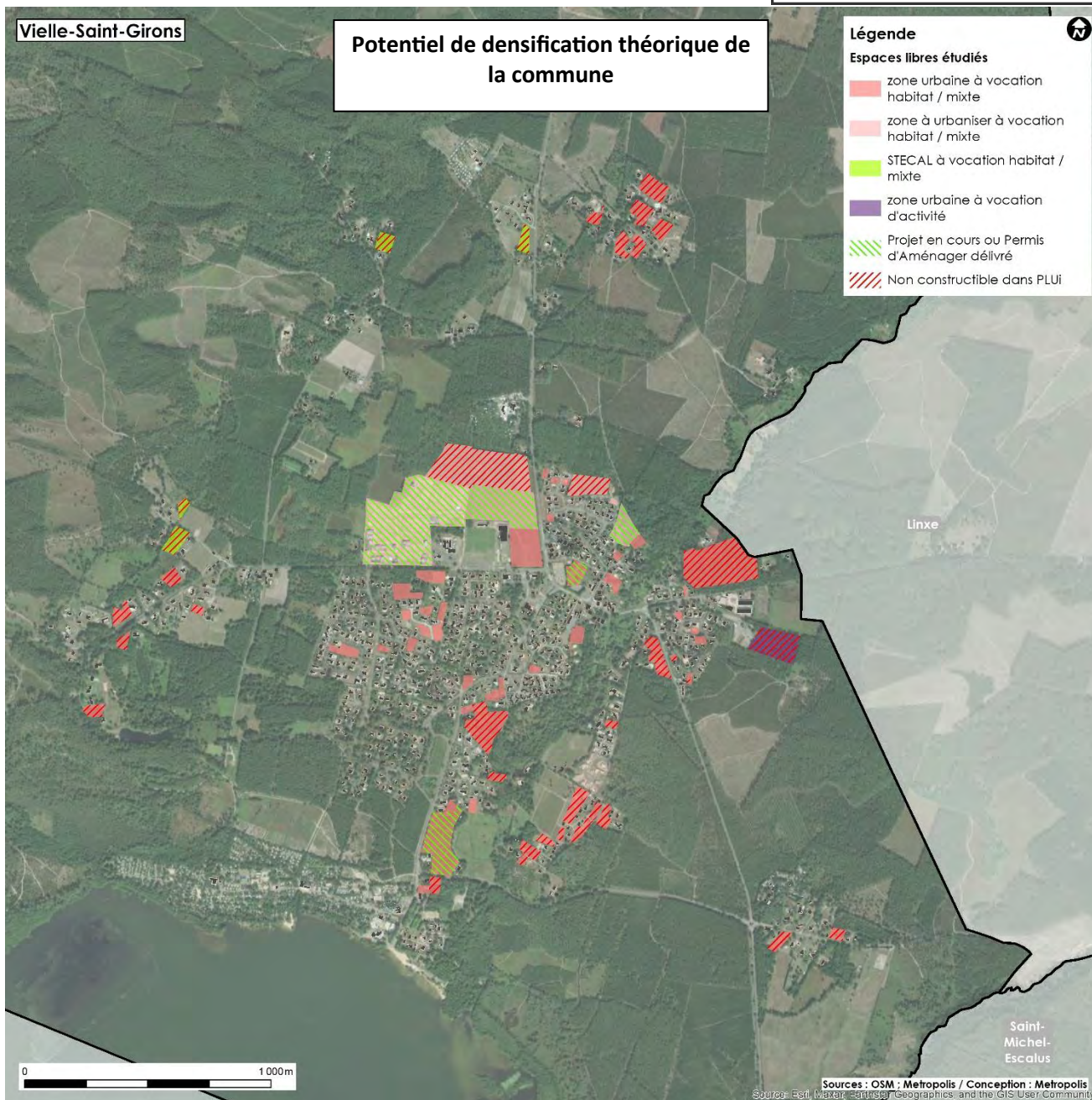
Vielle-Saint-Girons

Potentiel de densification théorique de la commune

Légende

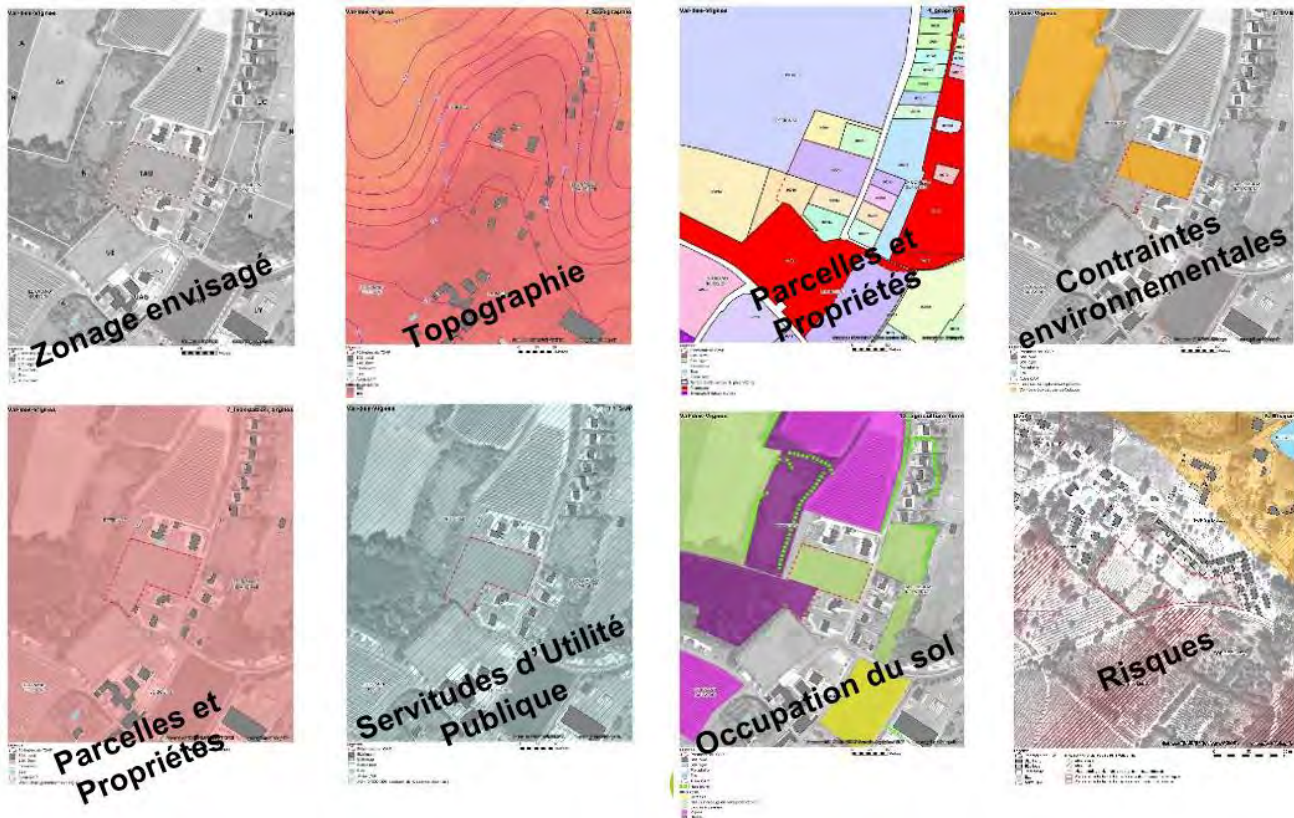
Espaces libres étudiés

- zone urbaine à vocation habitat / mixte
- zone à urbaniser à vocation habitat / mixte
- STECAL à vocation habitat / mixte
- zone urbaine à vocation d'activité
- Projet en cours ou Permis d'Aménager délivré
- Non constructible dans PLUI



3.2. PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des sources préalables ont été utilisées pour servir de base à la construction des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit notamment de servitudes d'utilité publique (définies en annexe du PLUi), de risques connus (inondation, ...), d'éléments paysagers ou bâtis patrimoniaux, de l'identification de zones humides, des données topographiques.



Sources préalables à la construction des OAP

Cette base de travail préalable à la définition des OAP s'est accompagnée de visites de terrain réalisées par l'équipe d'urbanistes, architectes et paysagistes, ainsi que par des écologues, afin d'identifier les enjeux en matière d'urbanisme, d'environnement, de paysage, de patrimoine... de zones humides.

Les OAP définies dans le PLUi de Côte Landes Nature précisent des principes d'aménagement communs à toutes les communes afin de répondre aux enjeux partagés :

- Afin de maîtriser les modalités d'urbanisation et d'assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable. Pour chaque OAP, une fourchette de logements à produire est prescrite afin d'assurer une densité minimale au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace. Il s'agit également de s'assurer d'une réponse proportionnée des communes à la recherche d'un équilibre territorial en matière de création de logements.
- Il est précisé qu'un certain nombre de sites font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de programmation, alors même qu'ils font l'objet d'autorisation d'urbanisme (Permis d'aménager,...) récemment délivrés. Toutefois, en l'attente de réalisation, il s'avère prudent de conforter les orientations d'intérêt public vis les OAP en cas de retards ou modifications apportées aux projets initiaux.



Au regard des procédures engagées parallèlement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, voici dans quel contexte, en synthèse, chaque secteur a fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

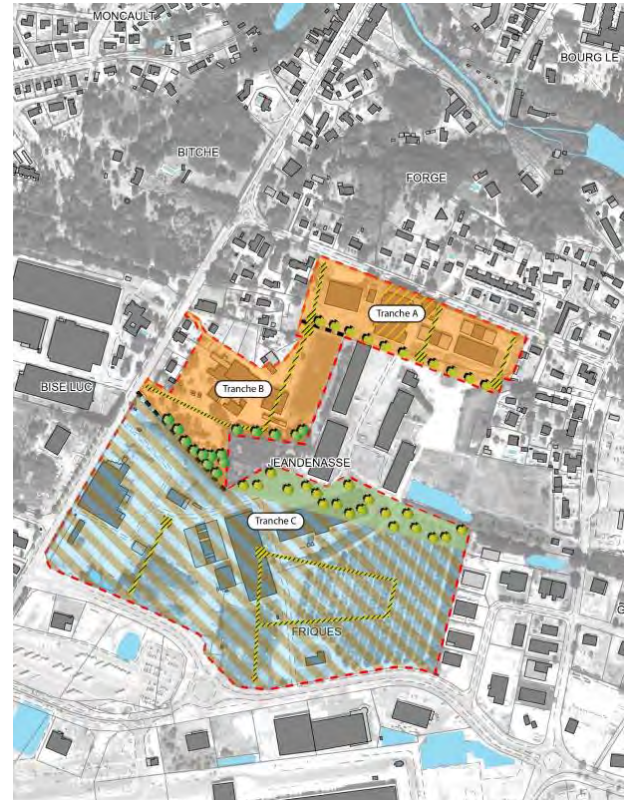
Secteurs ne faisant l'objet d'aucune procédure	Permis d'Aménager / Permis de construire déposé et accepté par la collectivité	Procédure d'évolution du document d'urbanisme en vigueur, actuellement en cours
CASTETS – OAP « Lageste Nord »	CASTETS – OAP « Route de Bayonne »	
CASTETS – OAP « Montcaout 2 »	CASTETS – OAP « Montcaout 2 »	
CASTETS – OAP « Friche Gascogne »	CASTETS – OAP « Secteur Leste »	
CASTETS – OAP « Cap de Bosq 1 »		
CASTETS – OAP « Cap de Bosq 2 »		
CASTETS – OAP « Gazalieu »		
LEON – OAP « Gat d'Uza »	LEON – OAP « Les Agréous 2 »	
LEON – OAP « Les Bareyres »		
LEVIGNACQ – OAP « Cantegrit 2 »		
LEVIGNACQ – OAP « Château »		
LEVIGNACQ – OAP « Bourg sud »		
LINXE – OAP « Bouges »	LINXE – OAP « Secteur Gran-Jan »	LINXE – OAP « Secteur de la friche DARBO » (déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU)
LINXE – OAP « Milhomes »	LINXE – OAP « Secteur Clos Camille Bouges »	
LIT-ET-MIXE – OAP « Truyemorte »		
LIT-ET-MIXE – OAP « Ganitras »		
LIT-ET-MIXE – OAP « Bourg sud »		
SAINT-JULIEN-EN-BORN – OAP « Quartier de la Lette »		
SAINT-JULIEN-EN-BORN – OAP « Mahiou 2 »		
SAINT-JULIEN-EN-BORN – OAP « Neurrisse »		
SAINT-JULIEN-EN-BORN – OAP « Centre-Bourg nord »		
SAINT-JULIEN-EN-BORN – OAP « Rue des Camélias »		
SAINT-JULIEN-EN-BORN – OAP « Dardas »		
	SAINT-JULIEN-EN-BORN – OAP « Couquillat »	
	SAINT-LICHEL-ESCALUS – OAP « Bourg »	
TALLER – OAP « Centre-Bourg »		
TALLER – OAP « Cabeil »		
UZA – OAP « Bourg »		
VIELLE-SAINT-GIRONS – OAP « Sud DRT »		

- Les OAP peuvent définir des tranches ou un phasage de l'ouverture à l'urbanisation afin d'assurer la cohérence des opérations d'aménagement au fil du temps :
 - Les tranches peuvent se mener concomitamment, la chronologie de réalisation n'a pas d'importance ;
 - Les phases doivent être mises en œuvre dans l'ordre chronologique indiqué par leur numérotation.

Exemple à Saint-Julien-en-Born



Exemple à Castets



- Chaque OAP présente un principe de structuration du réseau viaire afin d'assurer :
 - Les liens entre l'opération et le réseau existant et, le cas échéant, la sécurisation des accès et sorties ;
 - Une desserte interne adaptée aux usages et aux flux de circulation engendrés par la nouvelle urbanisation. La notion de hiérarchisation des voies édictée dans les OAP traduit la volonté de différencier le traitement des voies à créer (double sens ou sens unique, aménagements piétons, aménagements paysagers...) afin de marquer de façon cohérente les voies principales, secondaires ou de desserte locale.

Exemple à Taller



Exemple à Linxe



- Chaque OAP définit les principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère, voire patrimoniale, des sites à urbaniser par la définition :
 - D'espaces verts libres de toute construction afin de préserver les qualités des sites à enjeux particuliers, mais aussi afin d'assurer la préservation d'une nature en ville, répondant à l'identité du territoire ;
 - De mails plantés d'arbres à hautes tiges ou de haies, notamment sur les axes structurants et en interface avec le tissu urbain existant pour préserver l'identité du territoire, y compris au sein des centralités ;
 - D'orientations d'aménagement permettant de préserver les panoramas, les éléments de patrimoine bâti et naturel explicitement repérés..., notamment au travers d'OAP « Patrimoine » et également pour les équipements commerciaux ;
 - De prescriptions architecturales, patrimoniales et paysagères spécifiques décrites dans le règlement et s'imposant aux secteurs aux enjeux sensibles.

Exemple à Saint-Julien-en-Born



Exemple à Uza



- Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les aménagements nécessaires à la protection des interfaces où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances :
 - Limiter les nuisances et pollutions entre le milieu urbain et le milieu naturel, agricole et forestier et assurer le maintien de la biodiversité et de l'activité agricole ;
 - Limiter les nuisances et pollutions liées à la proximité des axes de transport majeur en assurant un recul des constructions vis-à-vis de ces axes, recul valorisé par la création d'espace vert et/ou de haies végétalisées ;
 - Limiter les risques relatifs au risque incendie par la vérification de la disponibilité des Points d'Eau Incendie (PEI), comme condition d'ouverture à l'urbanisation des sites ;
 - Intégrer au sein de chaque opération les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'intégration des dispositifs d'assainissement.

L'ensemble des dispositifs de prévention des risques, de valorisation paysagère et urbaine seront aménagés sur le terrain d'assiette du projet – sur le site même couvert par l'OAP. Ainsi, il est peu pertinent de corréliser directement la surface à urbaniser (ou urbaine), c'est-à-dire la surface brute, et le nombre de logements construits, par exemple pour le calcul de densités moyennes.

En outre, le calcul de surface nette (excluant tout ce qui ne relève pas de l'habitat en tant que tel) peut difficilement être appréhendé tant les situations des sites couverts par ces OAP peuvent varier (topographie, gestion des interfaces avec les espaces agricoles, naturels et forestier, dispositifs de gestion des eaux pluviales...).

En complément, chaque site faisant l'objet d'une OAP reprend donc synthétiquement les enjeux et objectifs qui lui sont propres.



3.3. LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Il s'agit essentiellement d'ilots constitués d'anciennes friches industrielles comportant des sols dégradés et/ou pollués et partiellement artificialisés. Dans un contexte légal où ces espaces doivent faire l'objet d'une priorisation de la réflexion pour favoriser la reconquête de ces nouvelles disponibilités foncières, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'est interrogé sur le devenir et les fonctionnalités nouvelles à y affecter. Les objectifs sont bien de « recycler » ce foncier en :

- assurant l'intégration cohérente de nouveaux quartiers au sein d'un tissu urbain existant ;
- favorisant le développement de nouvelles opérations mixtes.

Abstraction faite des espaces vacants ou des friches existantes au sein des zones d'activités existantes et dont la destination devra conserver une vocation économique, les friches de nature à être reconverties vers des fonctionnalités plus urbaines sont peu nombreuses. Toutefois, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal cible les espaces suivants :

- **La friche de « Gascogne Bois »** à Castets dont la superficie est importante (plus de 7,5 hectares) située à proximité immédiate du centre-ville. Dans ce cadre le document d'urbanisme pose les premières bases d'une réflexion au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui gagnera à être complétée et modifiée sur la base d'études pré-opérationnelles plus poussées. Toutefois, une partie du potentiel du site été intégré dans le bilan des disponibilités foncières de mise en œuvre du futur document d'urbanisme. Seules les espaces arrières, non connectables immédiatement aux réseaux, ont été programmés dans un second temps d'urbanisation (2AU).
- **La friche Darbo** située à l'entrée sud de Linxe, le long de RD42, fait déjà l'objet d'un ambitieux projet de reconversion et de renouvellement urbain. Ce projet porté dans le cadre d'une procédure parallèle de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Linxe doit intégrer à terme de nouvelles vocations tournées vers l'habitat, le tourisme, les activités artisanales et la production d'énergie renouvelable. Dans ce contexte de réflexion très avancée du projet, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal transpose les traductions réglementaires du document d'urbanisme communal pour assurer une continuité et un suivi réglementaire cohérent du projet.
- **La friche « Camille Bouges »** située au cœur du secteur aggloméré de Linxe, le long de la Route de l'Océan, fait l'objet d'un permis d'aménager pour la réalisation d'un nouveau quartier proposant une mixité de logements. Ainsi, plus d'une centaine de logements devrait être réalisé sur cet espace de moins de 2 hectares.
- **La friche « Bouges »** située en face de la précédente, de l'autre côté de la Route de l'Océan, est d'ores et déjà ciblée comme un site préférentiel pour l'accueil d'un projet favorisant l'hébergement d'un public sénior. À ce stade, sans étude pré-opérationnelle réalisée, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'applique a donné quelques orientations en matière d'accessibilité, de préservation de l'écrin paysager et de hauteur des constructions.

Les réponses apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation aux enjeux spécifiques de reconversion des friches visent donc à :

- Favoriser une reconversion partielle et une intensification des vocations de centralité des bourgs et centre-ville anciens ;
- Favoriser les formes urbaines spécifiques des centralités (densités, alignements sur emprise publique, mitoyenneté, hauteurs) ;
- Favoriser la production et la mixité de logements ;
- Requalifier ou créer des axes de circulation favorisant la mobilité douce autour d'espaces publics apaisés et le maillage avec les quartiers périphériques.



3.4. LES SITES DE CONFORTEMENT URBAIN

Il s'agit essentiellement d'îlots non bâtis au sein des zones urbaines à vocation d'habitat. L'objectif est de conforter le fonctionnement urbain local et de développer une nouvelle offre de logements à proximité des équipements et réseaux existants.

Ces sites sont essentiellement présents au sein de Saint-Julien-en-Born, Linxe, Lit-et-Mixe et Uza qui ont des entités urbaines qui peuvent gagner à être densifiées. La consolidation des quartiers d'habitation peut ainsi permettre d'achever le maillage de fonctionnement des zones urbaines et contribuer à rapprocher les nouveaux habitants des équipements et services de proximité. Même de manière limitée et respectueuse de forme urbaine traditionnelle comme à Uza.

Il s'agit donc essentiellement de conforter le fonctionnement urbain local, parfois en y favorisant également le développement de services de proximité (Saint-Julien-en-Born). De plus, la mutualisation des réseaux existants reste un enjeu prégnant sur toutes les communes du territoire.

Dans ce cas de figure, il est à noter le cas particulier du projet de renforcement du bourg de Taller qui, à l'appui du Plan de Référence communal récemment réalisé, propose un réinvestissement du foncier communal pour substituer partiellement les terrains de sport – sous-utilisés – par le projet de création d'un nouveau quartier, articulé autour d'espaces publics, équipements et nouveaux logements.

Les réponses apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont globalement similaires, quel que soit l'importance de l'entité urbaine considérée :

- Favoriser la production de logements ;
- Adapter le réseau viaire existant aux flux et modes de déplacements projetés ;
- Développer les liaisons inter quartiers entre la nouvelle opération et le tissu urbain existant ;
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions au tissu urbain existant ;
- Développer les équipements, réseaux, défense incendie, gestion des eaux... bénéfiques à la nouvelle opération et à l'existant limitrophe ;
- Développer des espaces verts communs favorisant la nature en ville.

En détail, au-delà des enjeux spécifiques à chaque site, les différences entre les Orientations d'Aménagement et de Programmation vont plutôt être marquées par l'encadrement réglementaire et la dénomination du type de zone 1AU pour spécifier la volumétrie des nouvelles constructions, des densités ou encore des largeurs d'emprise publiques, et des modalités d'implantation des constructions futures sur la parcelle.

3.5. LES SITES D'EXTENSION URBAINE

Au-delà des sites de confortement urbain, certaines communes ont eu la nécessité de procéder à des extensions de l'urbanisation sur des terrains naturels, agricoles ou forestiers afin de répondre aux objectifs d'accueil de population. Ces zones à urbaniser sont donc situées en extension de zones urbaines existantes, où les objectifs sont de rationaliser la consommation d'espaces agricoles et naturels, de limiter les impacts sur les espaces limitrophes (bâtis ou non) et d'assurer le développement d'un réseau viaire cohérent.

Ces sites concernent la plupart des communes : Castets, Linxe, Léon, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born, Lévignacq.

Les réponses apportées par les OAP sont les suivantes :

- Développer une desserte locale mutualisant les accès aux lots, sans négliger les potentialités de développement à long terme ;
- Assurer l'intégration urbaine des nouvelles constructions vis-à-vis du bâti existant, en laissant la possibilité de mutation à long terme (espace vert en pleine terre, hauteurs...) ;



- Préserver les aménités paysagères des sites en aménageant des percées visuelles et en préservant les boisements existants par exemple ;
- Intégrer au sein de ces nouveaux quartiers en lisière des espaces agricoles, naturels ou forestiers, des dispositifs de prévention des risques (incendie, inondation...) bénéfiques à l'ensemble de la zone urbaine.

Dans ce cas de figure, là encore, les différences entre les OAP des communes résident principalement dans les volumétries des nouvelles constructions, des densités ou encore des largeurs d'emprise publiques, et des modalités d'implantation des constructions futures sur la parcelle. En revanche, les exigences d'intégration paysagère, environnementale et vis-à-vis des risques restent strictement les mêmes. Ainsi, dès le lancement de la démarche de conception du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et donc du processus d'évaluation environnemental, les espaces de développement ont fait l'objet d'investigations écologiques.

3.6. LES SITES PORTANT SUR DES DESTINATIONS ECONOMIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent également sur des sites aux destinations spécifiques à vocation économique (activités commerciales, artisanales et/ou industrielles, de bureaux, d'entrepôt...). Ces OAP sont donc spécialement conçues pour des projets d'envergure dont le développement répond aux objectifs de développement économique et d'équipement développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale.

Elles intègrent les mêmes principes d'aménagement et d'équipements que pour les sites à destination d'habitat, adaptés en fonction de la destination ciblée : volumétries modulées des bâtiments, largeur d'emprises publiques fonction des types de véhicules... Il s'agit d'assurer l'intégration des nouveaux sites au fonctionnement urbain existant en fixant des principes d'aménagement et d'équipements qui répondent aux projets visés, qui sont de nature et de portée parfois différentes. Ainsi, il convient de distinguer les zones mobilisant des surfaces importantes, et ayant pour vocation d'accueillir des entreprises ayant des activités de dimension extraterritoriale (DRT,...) comme celles de Castets ou de Vielle-Saint-Girons. D'autres zones d'activités ont pour finalité de répondre à des besoins d'accueil d'entreprises locales et sont de nature à renforcer le tissu économique de proximité (Lévignacq, Saint-Julien-en-Born notamment). Il s'agit là de laisser une marge de manœuvre pour assurer la faisabilité technique et financière de ces projets, en offrant plusieurs réponses possibles et adaptées aux éventuels porteurs de projet.

En revanche, une exigence forte d'intégration paysagère, de prévention des risques et de limitation des pollutions est toujours prescrite par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3.7. USAGE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR RETRANSCRIRE LES ENJEUX PATRIMONIAUX A LEVIGNACQ (CF. DOSSIER 3.2 DU DOSSIER DE PLUI)

La charte architecturale et paysagère de Lévignacq a pour objectif principal d'assurer une maîtrise de l'évolution du bâti et du paysage au regard des caractéristiques architecturales du bâti existant et des composantes paysagères du Bourg de Lévignacq.

Elle constitue un outil de référence pour tous, (élus, techniciens, service instructeur, porteurs de projets, professionnels de l'immobilier, particuliers, ...), dans le cadre des projets de construction, réhabilitation, restauration, extension et construction neuve.

La charte répond ainsi aux enjeux suivants :

- La préservation des éléments fondant la qualité architecturale et paysagère du bourg,
- La reconnaissance des spécificités de ce patrimoine,
- La maîtrise des conditions d'évolution du bâti et du paysage

La Charte se décline en trois parties : **1-COMPRENDRE / 2-IDENTIFIER / 3-CONCEVOIR ET INTÉGRER**. Elle s'appuie sur l'identification des entités paysagères qui composent le site du Bourg de Lévignacq :



- 1- Le bourg-rue
- 2- Le bourg ouvert
- 3- Les bords du Vignac
- 4- Les extensions de propriétés
- 5- Les extensions résidentielles sur le plateau
- 6- Les activités exposées en entrée de ville
- 7- La vallée du Vignac

Et sur un inventaire du patrimoine bâti organisé selon différentes typologies :

- 1- La Longère
- 2- La maison à pans de bois
- 3- La maison de style éclectique
- 4- La maison bourgeoise d'inspiration classique
- 5- Les granges et dépendances

Est également pris en compte le cas des nouvelles constructions avec :

- 6- La maison individuelle

Afin d'articuler la charte architecturale et paysagère avec les outils de protection du PLUi de Côte Landes Nature, notamment en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, (dit « Loi paysage »), il a été décidé de mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale, dite (OAP patrimoniale).

Les objectifs de cette OAP « Patrimoniale » sont de :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et patrimonial
- Promouvoir la réhabilitation du parc de logements existant
- Accompagner l'éventuel comblement de dents creuses avec un souci d'intégration urbaine, architecturale et paysagère

Les fiches composant la charte se déclineront dans l'OAP patrimoniale en 3 niveaux de portée juridique :

- Les prescriptions, obligatoires traduites dans le règlement, (principe de conformité)
- Les dispositions, (soumises au principe de compatibilité)
- Les recommandations, (indicatives ou à caractère pédagogiques)

Les dispositions de l'OAP « Patrimoniale » s'appliquent sur un périmètre figuré sur la carte des entités paysagère en page 12 du document, et s'appuient également sur deux autres documents graphiques :

- un document graphique recensant les bâtiments protégés au titre de de l'article R. 151-19 du code de l'urbanisme selon leur typologie architecturale
- un document graphique recensant les éléments de petit patrimoine et le végétal remarquable », protégés au titre de de l'article R. 151-19 du code de l'urbanisme selon leur nature, (Murs et clôtures, puits, lavoir, ... parcs, et arbres isolés, ...).

Cette traduction graduée de la Charte permet de dépasser l'application stricte d'un règlement basé sur des obligations, pour en complément des **dispositions obligatoires**, laisser la place à une application de dispositions **soumises à un principe de compatibilité**, (Ne pas être contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux du document), et aussi d'exprimer des **recommandations** indicatives ou à caractère pédagogique, des conseils, des incitations, ...



4. EXPLICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a ainsi été bâti sur les bases suivantes :

- L'énoncé préalable des définitions et des principes pour chaque destination des constructions afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives ;
- Un règlement conçu sous forme de livret réunissant les prescriptions spécifiques et les règles générales applicables à toutes les zones ;
- La traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de 15 zones et 39 secteurs, ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou rurales sur le territoire de la Communauté de Communes Côte Landes Nature, de surcroît dans un contexte d'application de la loi Littoral sur trois des communes.
- À chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet.

Toutefois, outre le plan de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants mais qui font partie intégrante du règlement. Il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des Plans de Prévention des Risques et localisation de servitudes d'utilité publique.

4.1. ÉNONCE DES DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.1.1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

1.1.2. HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-



destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination regroupe notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

1.1.3. COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

1.1.4. ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.



- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

1.1.5. AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

4.2. LES DISPOSITIONS GENERALES, COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Au-delà des servitudes d'utilité publiques qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et qui sont rappelées et délimitées par des informations graphiques sur les plans de zonage et en annexe, sur l'ensemble des zones du document d'urbanisme intercommunal de Côte Landes Nature, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Ainsi, des obligations sont communes à toutes les zones.

1.1.1. LA REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Si le nombre de création de places de stationnement est à déterminer au cas par cas en fonction du type de zone et de la destination principale des constructions, les surfaces affectées au stationnement sont quant à elles harmonisées sur l'ensemble de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à savoir :

- pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
- pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

1.1.2. LA DESSERTE ET LES RESEAUX

Sur l'ensemble des zones du PLUi, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le partage de l'espace public et des espaces de circulation privés ouvert au public pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons...).

Les voiries doivent être prévues d'emprise suffisante pour répondre au besoin de desserte des opérations autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines normes, notamment concernant la défense incendie, la protection civile et la collecte des déchets ménagers.



Les voiries en impasse sont à éviter, autant que possible, dans les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU), afin de créer des connexions inter-quartiers et d'éviter l'enclavement des opérations et des quartiers. Sauf possibilité donnée au travers des Orientations d'aménagement et de Programmation, des aires de retournement sont admises à titre temporaire pour assurer les demi-tours des véhicules de secours ou de service public en permettant l'aménagement d'un espace libre en continuité des voies pour laisser la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure.

Les voiries sont, pour la plupart, destinées à être reversées à plus ou moins long terme dans le domaine public, et doivent donc répondre à certaines normes telles que celles concernant la défense incendie.

Par ailleurs, la conception des accès devra participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration et au ralentissement des ruissellements des eaux pluviales, mais aussi au maintien de la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement des voies.

Le raccordement aux réseaux de chaque opération ou construction et des terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, énergie et réseaux de communication, électricité). Il est à noter que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature met plus particulièrement l'accent sur une recherche de bonne gestion des eaux pluviales. À ce titre, la nécessité de traiter les eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet est rappelé, que ce soit pour des projets d'habitat individuel, collectif, ou pour l'implantation de nouvelles activités économiques. Il est ainsi prescrit les normes suivantes :

- « Pour toute nouvelle construction à vocation d'habitat de type individuel : le volume utile sera d'au moins 3 m³ ;
- 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 ».

De même, une attention forte est portée sur la nécessité d'assurer la bonne fonctionnalité des fossés drainants. Ainsi, en fonction de la largeur du fossé, des reculs de constructibilités plus ou moins importants sont demandés. Ainsi :

« La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égal à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres

Les clôtures devront être implantées à minimum 5 m de tout écoulement pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien ».

4.3. LES ZONES URBAINES

Au titre du Code de l'urbanisme (Article R151-18) « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Conformément au Code de l'urbanisme, les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitat, au commerce et activités de service, à l'exploitation agricole ou forestière, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Le zonage du PLUi Côte Landes Nature traduit la mise en œuvre de la stratégie territoriale, et la volonté de renforcer les centres-bourgs et entités urbaines traditionnelles. Le développement urbain est localisé dans /



en continuité des centres-bourgs et villages existants. L'accueil de la population se fait essentiellement au sein des zones urbaines existantes et à proximité des équipements publics et des réseaux existants.

Le PLUi comprend 9 types de zones urbaines, à savoir :

- **La zone UA** couvre les espaces urbanisés historiques du territoire de la Communauté de Communes. Elle se caractérise par une forme urbaine relativement dense par rapport aux autres entités urbaines existantes (compacité du tissu bâti, fort rapport avec l'espace public) et une vocation multifonctionnelle (habitat, commerce, équipement).

La zone UA comprend :

- **Un secteur UAI**, pour prendre en considération les particularités du contexte urbain du village de Contis à Saint-Julien-en-Born où la loi littoral s'applique ;
 - **Un secteur UAic**, pour assurer l'objectif de maintien de la destination de cinéma de Contis par une réglementation adaptée.
- **La zone UB** couvre généralement les quartiers périphériques aux centres-bourgs des communes. Ces zones UB peuvent mêler des constructions de différentes époques, aussi bien des constructions anciennes que des constructions récentes issues d'une urbanisation récente, en extension ou en juxtaposition avec le tissu ancien). La destination y est principalement résidentielle mais peu aussi comporter quelques fonctionnalités (équipements publics, commerce de détail, etc...) qui contribuent à la diversité fonctionnelle des communes.

L'enjeu est d'assurer un maillage cohérent des quartiers situés en zone UB pour assurer une densification maîtrisée.

La zone UB comprend :

- **Un secteur UBa**, sur le village de Mixe à Lit-et-Mixe, où seules les extensions, annexes et piscines des habitations existantes sont autorisées au regard des problématiques d'assainissement des eaux usées ;
 - **Un secteur UBh**, pour les communes de Linxe et Saint-Julien-en-Born, où la mixité fonctionnelle n'est pas admise, il s'agit d'un secteur à vocation d'habitation strict afin de privilégier la mixité fonctionnelle au profit des centres-bourgs ;
 - **Un secteur UBs**, dans le village de Contis à Saint-Julien-en-Born, où seules les constructions à destination d'hébergements saisonniers sont autorisées.
- **La zone UC** est une zone exclusivement utilisée pour qualifier les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) des communes de Saint-Julien-en-Born et Vielle-Saint-Girons au regard de l'application de la loi littoral. Il s'agit de zones à vocation résidentielle où la densité est relativement faible. Pour des raisons patrimoniales et paysagères l'évolution du patrimoine bâti est limitée même si de nouvelles constructions y sont autorisées.
 - **La zone UE** couvre principalement les espaces occupés par les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif des communes, au sein des zones urbaines à vocation principalement résidentielle et des zones agricoles ou naturelles : équipements scolaires, sportifs, administratifs...
 - **La zone UK** correspond aux espaces de camping pouvant être équipée pour recevoir des emplacements de camping et de caravanning, des résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires à l'activité.

La zone UK comprend :

- **un secteur UKc**, où seul le stationnement des caravanes et des camping-cars est autorisé.
- **La zone UPv**, spécialement dédiée à la réalisation de parc de production d'énergie renouvelable.
 - **La zone UT**, qui est spécifiquement dédié à l'encadrement des activités touristiques et d'hébergement hôtelier, **dont les 3 secteurs UTa, UTb et UTc.**



- **La zone UX** est destinée à accueillir des activités économiques à vocation d'activités artisanales et commerciales.

La zone UX comprend :

- **un secteur UXr**, pour encadrer à Léon une zone mixte activités artisanales/commerciales et d'habitation.
- **La zone UY** est destinée à accueillir des activités commerciales, artisanales, d'entrepôt et industrielles.

1.1.1. LA ZONE UA

Zone UA	
Communes concernées	Castets, Léon, Lé vignacq, Linxe, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born, Uza, Vielle-Saint-Girons

a. Le zonage : contexte urbain

La zone UA correspond aux espaces urbanisés historiques de centre-bourg sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Ces espaces urbains anciens ont des traits communs, notamment au regard de leurs vocations : l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

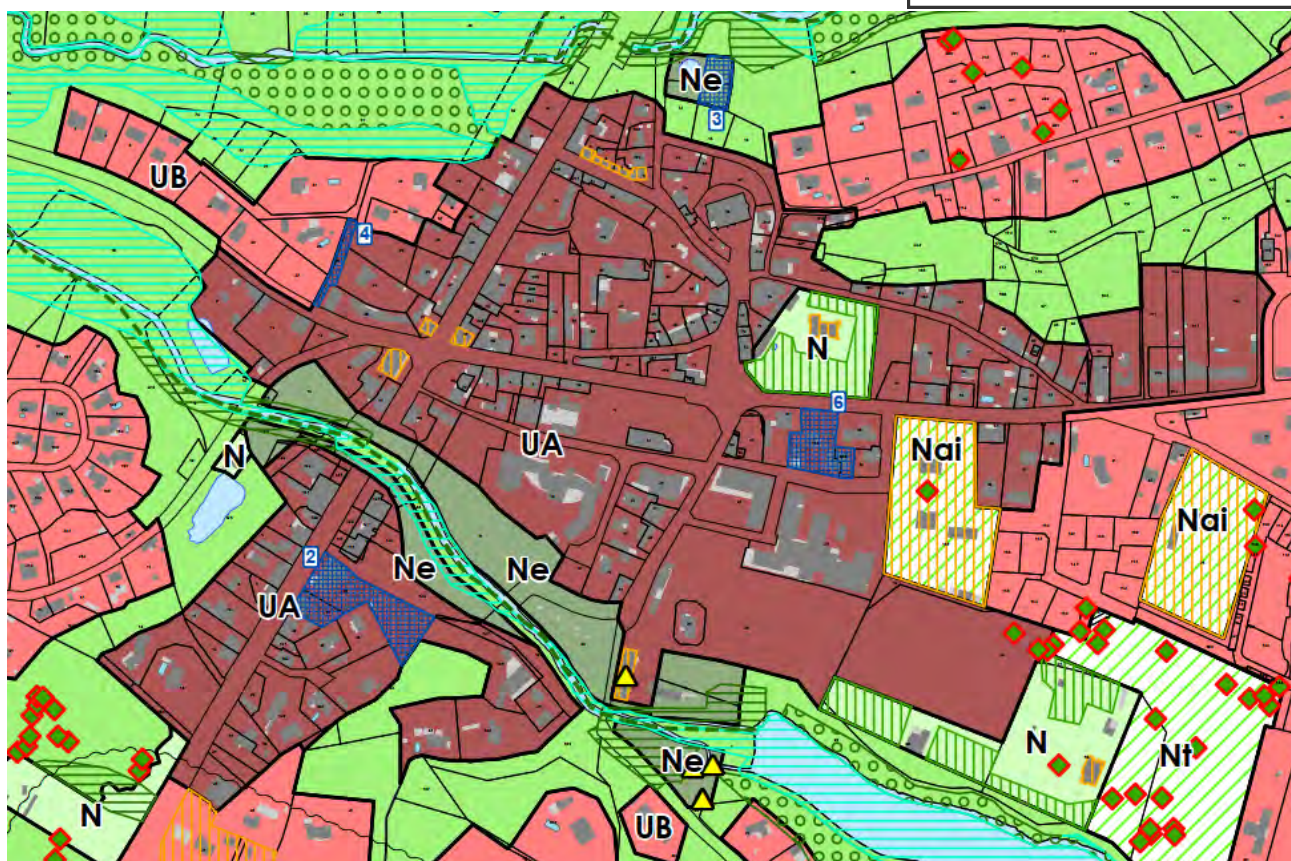
Il s'agit de gérer les parties urbanisées les plus denses pour préserver le cadre urbain traditionnel. Les constructions y sont généralement implantées :

- à l'alignement des emprises publiques, ou selon un retrait limité ;
- selon une disposition variable, continue, semi-continue ou discontinue. Dans ces deux derniers cas, le recul de la construction principal par rapport aux limites séparatives est généralement limité.

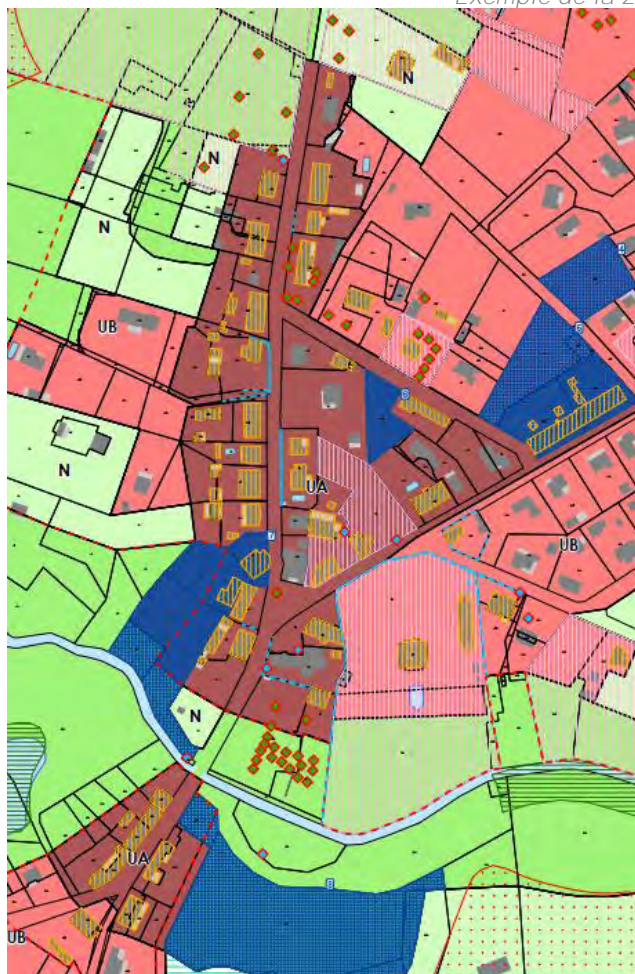
À Saint-Julien-en-Born, la zone UA de Contis est en partie comprise dans la bande littorale de 150 mètres. Dans cette bande, seules sont autorisées les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La zone UA comprend deux secteurs :

- un secteur UAI à Saint-Julien en Born, afin de prendre en considération les particularités du contexte urbain du village de Contis ;
- un secteur UAIC à Saint-Julien-en-Born, dédié au maintien de la vocation du cinéma de Contis.



Exemple de la zone UA de Castets



Exemple de la zone UA de Lévignacq



b. Objectifs recherchés dans le règlement

La zone UA marque une empreinte urbaine forte dans la perception des espaces urbanisés historiques. Les implantations du bâti vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, les hauteurs moyennes des constructions contribuent à la très bonne identification du cœur historique de l'agglomération, des centres villes et des centres-bourgs de chaque commune concernée.

L'objectif réglementaire de la zone UA est de :

- Respecter les principes de composition de ces centres urbains historiques, leurs spécificités et les volumes des constructions existant sur ces zones afin d'affirmer une densité supérieure aux autres quartiers des communes.
- Privilégier une implantation des constructions à proximité des emprises publiques pour mieux préserver les espaces de respiration en cœur d'îlots.
- Maintenir les principes de mixité fonctionnelle des centres-bourgs par la présence d'équipements, services et commerces complémentaires de l'habitat.
- Mettre en valeur les caractéristiques identitaires du bâti.
- Permettre une évolution de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme urbaine existante.
- Optimiser l'implantation des constructions sur le terrain en conservant le principe d'alignement ou de recul par rapport à la voie, et de l'implantation sur les limites avec les terrains voisins.
- Préserver ou recréer les jardins à l'avant et à l'arrière des parcelles.

En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la configuration urbaine, qui par leur forme et les matériaux choisis, doivent s'adapter au bâti environnant.

Pour cela, le règlement s'attache à :

- **Valoriser ces cœurs urbains** par le **développement d'une mixité fonctionnelle** en autorisant, outre les habitations, les activités de commerces et services qui seraient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions nouvelles seront implantées à **l'alignement sur voies et emprises publiques ou privées existantes**, afin de préserver, voire de recréer les fronts bâtis traditionnels en respectant la continuité de la façade bâtie. Toutefois, l'implantation d'une construction pourra également s'inscrire selon la même marge de recul qu'une construction existante implantée sur une parcelle mitoyenne, correspondant à la diversité des séquences urbaines existantes.
- Les constructions principales seront implantées en **limites séparatives ou au moins sur l'une des limites séparatives**, afin de préserver, voire de recréer les continuités de bâtis traditionnels, en respectant la hauteur la façade bâtie de part et d'autre de la nouvelle construction. La façade non accolée à une limite séparative devra y être implantée à une distance minimale de 3 mètres dans ce cas.
- **Maintenir la densité bâtie** en respectant les caractéristiques des tissus existants et les spécificités identitaires des centres historiques. La hauteur des nouvelles constructions ne doit excéder 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit.
- **L'emprise au sol** maximale des constructions sera portée à 70% afin d'éviter une imperméabilisation totale des terrains, notamment en centre-bourg où des îlots de fraîcheur doivent être maintenus. Toutefois, en secteur UAI l'emprise au sol maximale est ramenée à 60% au regard du contexte balnéaire de Contis.
- Une **surface en pleine terre représentant un minimum de 20% du terrain** est demandé afin de



maintenir un minimum d'espace non-imperméabilisé en cœur d'îlot, permettant de préserver une trame verte urbaine et de maintenir ou de créer des îlots de fraîcheur dans les cœurs urbains.

c. Périmètre de diversité commerciale

L'objectif de cet outil mis en place principalement dans le centre-bourg de Linxe est de soutenir la vocation commerciale du centre-bourg. Cette volonté de dynamiser la vocation commerciale passe par le maintien de la destination de certaines séquences bâties. Cela se traduit dans le règlement par la création d'un « linéaire destiné à la diversité commerciale » au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme favorisant la conservation des rez-de-chaussée actifs.

Les raisons du classement et les mesures de développement du commerce : le long des principales façades urbaines repérées aux documents graphiques par la mention « linéaire destiné à la diversité commerciale », le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des activités artisanales, commerciales, restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

1.1.2. LA ZONE UB

Zone UB	
Communes concernées	Toutes les communes

a. Le zonage : contexte urbain

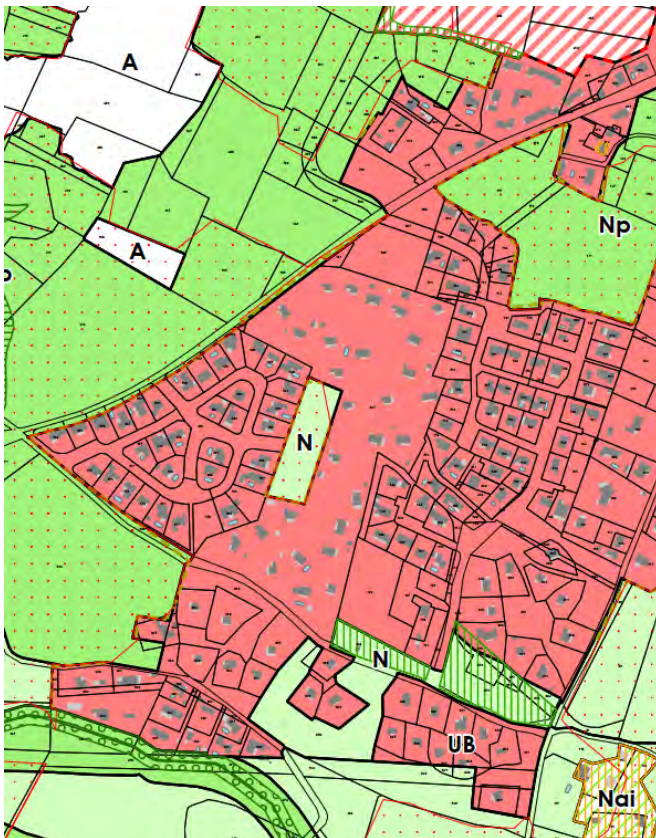
La zone UB correspond aux espaces urbanisés en périphérie des espaces historiques de centre-bourg sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Ces espaces urbains se sont développés sous forme pavillonnaire. Ils ont pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, mais aussi des équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

Les règles d'implantation des constructions suivent des règles moins rigoureuses qu'en zone UA. Néanmoins, compte-tenu de la proximité entre la zone UB et les zones urbaines historiques dotées de commerces et services de proximité et d'équipements publics, et de leur morphologie pavillonnaire, la zone UB doit tendre vers plus de densité.

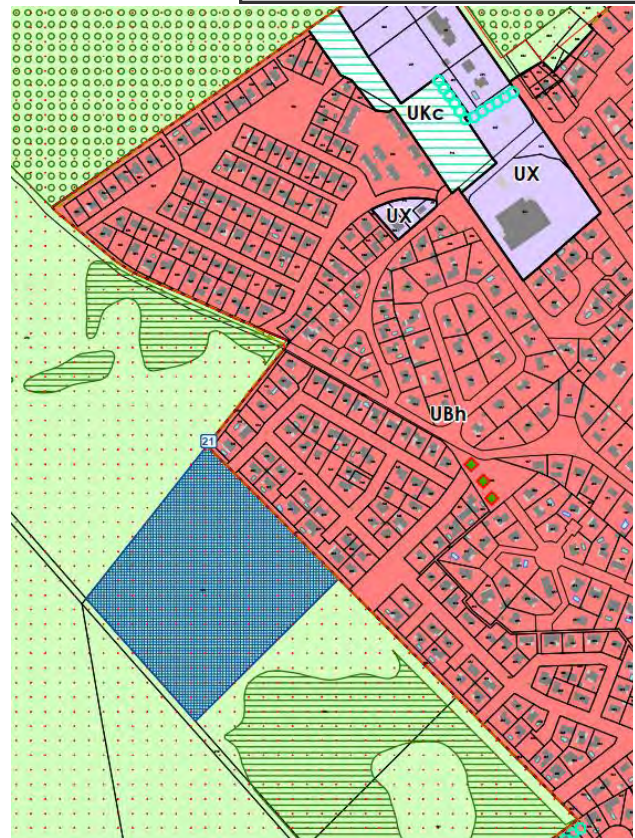
Au sein de la zone UB, plusieurs secteurs existent :

- **Le secteur UBa** : zone du bourg de Mixe, en raison de problématique d'assainissement des eaux usées,
- **Le secteur UBh** : zone pavillonnaire sans mixité des fonctions possible pour préserver le caractère **résidentiel de la zone**,
- **Le secteur UBI** à Saint-Julien-en-Born et Lit-et-Mixe, afin de prendre en considération les particularités du contexte urbain des villages de Contis et des Péлиндres.
- **Le secteur UBs** : zone destinée à accueillir de l'hébergement saisonnier.

À Saint-Julien-en-Born, la zone UB de Contis est en partie comprise dans la bande littorale de 150 mètres. Dans cette bande, seules sont autorisées les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.



Exemple de zone UB à Léon



Exemple de secteur UBh à Linxe

b. Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif réglementaire de la zone UB est de :

- Respecter les principes de composition de ces quartiers et les gabarits des constructions existantes tout en permettant une densification raisonnée dans ces quartiers résidentiels.
- Proposer une implantation des constructions qui tend à inscrire ces quartiers vers une transition vers plus de densité et une meilleure contribution des constructions à l'image d'une zone agglomérée avec un recul des constructions mieux tenu. Et la possibilité d'une implantation sur l'une au moins des limites séparatives.
- Optimiser l'implantation des constructions sur le terrain en conservant le principe du recul par rapport à la voie.
- Préserver ou recréer les jardins à l'avant et à l'arrière des parcelles.
- Prendre en compte les dysfonctionnements qui peuvent exister en matière de salubrité publique au regard du traitement des eaux usées sur le village de Mixe, en limitant la constructibilité par la définition d'un secteur spécifique UBa.
- Privilégier la mixité fonctionnelle et commerciale pour les centres-bourgs anciens (UA) et éviter que les quartiers résidentiels deviennent des lieux d'accueil privilégiés pour l'implantation de l'artisanat ou du commerce de détails par la création d'un secteur (UBh).
- Spécifier une zone urbaine d'accueil d'hébergements saisonniers à Contis pour répondre à la demande des employés saisonniers (UBs).

Pour cela le règlement de la zone UB indique que :

- Les constructions nouvelles seront implantées soit :
 - à l'**alignement sur voies et emprises publiques ou privées existantes** ;
 - selon un **recul compris entre 5 et 7 mètres maximum des emprises publiques ou privées**



existantes ;

Ce, afin de préserver, voire de rapprocher progressivement les constructions et orienter peu à peu les façades vers les emprises publiques. Toutefois, en secteur UBI correspondant aux villages de Contis et des Péлиндres, l'implantation d'une construction pourra également s'inscrire selon la même marge de recul qu'une construction existante implantée sur une parcelle mitoyenne afin de mieux s'adapter au contexte naturel beaucoup plus présent.

- Ainsi, les constructions nouvelles dans le secteur UB seront implantées ; soit sur l'une des limites séparatives latérales, afin de préserver, voire de recréer les continuités de bâtis traditionnels, en respectant une hauteur de façade bâtie de part et d'autre de la nouvelle construction ; soit en discontinuité des limites séparatives.
- **Exploiter les capacités de densification sans dénaturer le cadre de vie des quartiers** en respectant les caractéristiques des tissus existants. La hauteur des nouvelles constructions ne doit excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit pour permettre une prise de hauteur compatible avec la hauteur générale du tissu bâti existant.
- **Proposer une emprise au sol de 50%** afin de favoriser une recherche de densification et d'optimisation de la construction. Cette disposition doit également permettre le maintien d'une certaine identité rurale des bourgs communaux, favorisant un équilibre entre espaces bâtis et espaces verts.
- Une **surface en pleine terre représentant un minimum de 40% du terrain** est demandé afin de maintenir une grande partie d'espace non-imperméabilisé, permettant de préserver une trame verte urbaine et de maintenir ou de créer des îlots de fraîcheur dans les cœurs urbains.

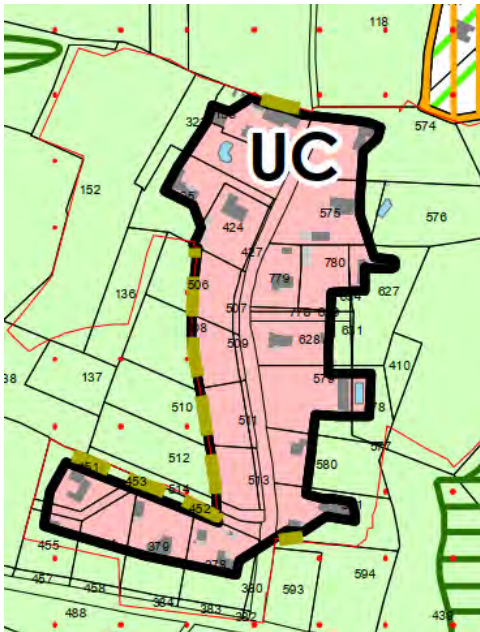
1.1.3. LA ZONE UC

Zone UC	
Communes concernées	Saint-Julien-en-Born, Vielle-Saint-Girons

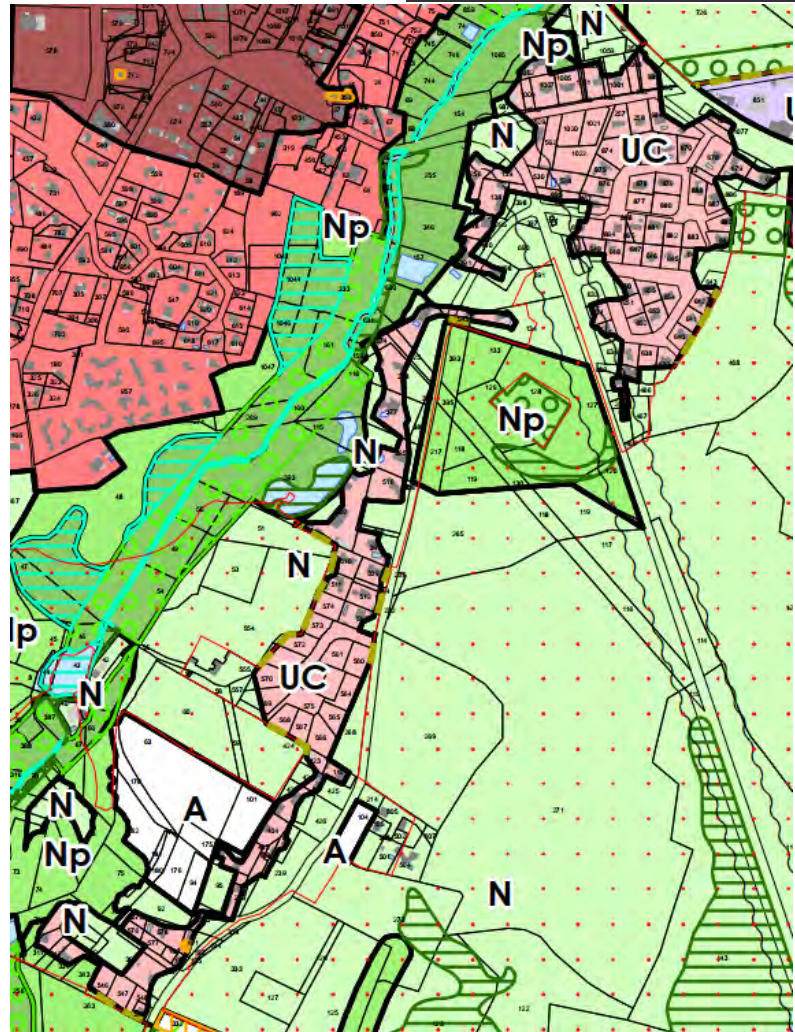
a. Le zonage : contexte urbain

La zone UC correspond aux espaces urbanisés sur les écarts repérés comme Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au titre de la loi Littoral, pour les communes en loi littoral de la Communauté de Communes, et en compatibilité avec le SCoT. Ces espaces urbains se sont développés sous forme pavillonnaire. Ils ont pour vocation d'accueillir de l'habitat et éventuellement des équipements publics.

Les règles d'implantation des constructions suivent des règles moins rigoureuses qu'en zone UA en ce qui concerne la relation des constructions vis-à-vis des emprises publiques, en revanche elles sont plus rigoureuses dans la recherche d'une limitation de la banalisation de ces espaces (limitation de l'imperméabilisation des sols,...). La zone UC doit, elle aussi, aller vers plus de densité, essentiellement en comblant les espaces libres tout en conservant le caractère et la morphologie urbaine existante.



Exemple de zone UC du Secteur Déjà Urbanisé du quartier de la Maniotte à Saint-Julien-en-Born



Exemple de zone UC du Secteur Déjà Urbanisé du quartier de Mongrand à Vielle-Saint-Girons

b. Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif règlementaire de la zone UC est de :

- Gérer strictement l'évolution de ces quartiers en permettant une évolution mesurée des constructions existantes, une maîtrise du processus de division parcellaire, et une densification mesurée des « dents creuses », dans le respect de la forme existante et de l'environnement paysager existant.
- Limiter la banalisation provoquée par l'urbanisation.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour cela, le règlement de la zone UC s'attache à :

- Assurer une intégration cohérente des constructions au regard du tissu urbain existant qui est essentiellement de type pavillonnaire. Pour cela, un recul de 5 mètres minimum des constructions nouvelles est demandé vis-à-vis des emprises publiques. Ce recul correspond au recul moyen des constructions existantes dans ces zones, et permet d'assurer une aire de stationnement sur le devant des constructions ou bien du maintien des espaces végétalisés et plantés existants.
- Assurer une adaptabilité de la règle en fonction de la morphologie urbaine existante et favoriser les capacités de densification résiduelles. Pour cela, il est donné la possibilité d'implanter des constructions en **semi-continuité**, par l'implantation sur au moins l'une des limites séparatives latérales (la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres), soit en **discontinuité**

(avec la même distance minimale). Il s'agit de s'assurer qu'il n'y ait pas une trop forte densification de ces Secteurs Déjà Urbanisés, et que le caractère paysager soit maintenu.

- **Garder un gabarit proche des maisons existantes** en proposant un volume correspondant à un étage sur rez-de-chaussée, soit 9 mètres de hauteur au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit au maximum.
- Proposer une **emprise au sol** de 40% afin de limiter le processus de densification sur ces espaces sensibles soumis à forte pression foncière.
- Une **surface en pleine terre représentant un minimum de 50% du terrain** est demandé afin de maintenir un maximum d'espace non-imperméabilisé, permettant de préserver une trame verte et de maintenir la majorité du couvert végétal.

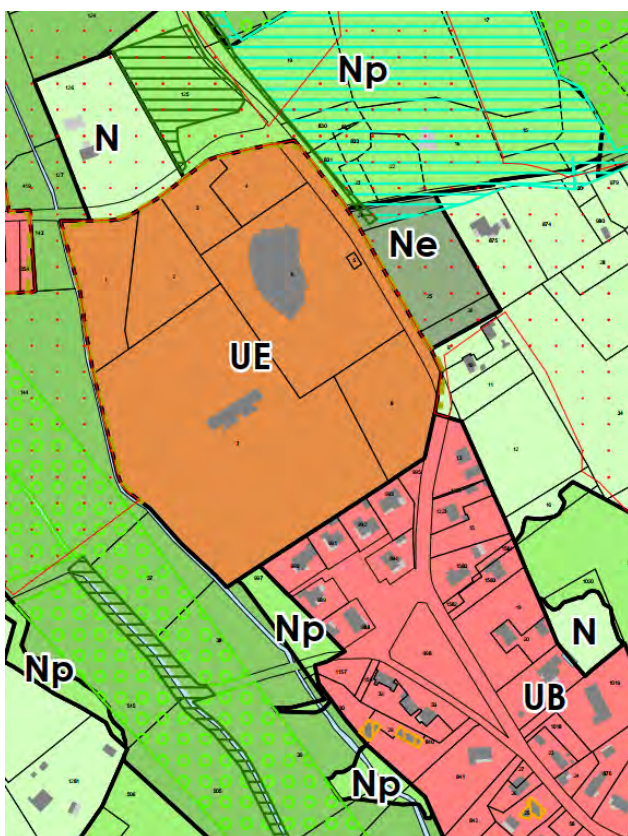
Enfin, il s'agit d'avoir une attention particulière sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (notamment sur les couvertures, les façades, les épidermes, les menuiseries, les constructions contemporaines, les annexes, les clôtures, les espaces libres et les plantations...). Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

1.1.4. LA ZONE UE

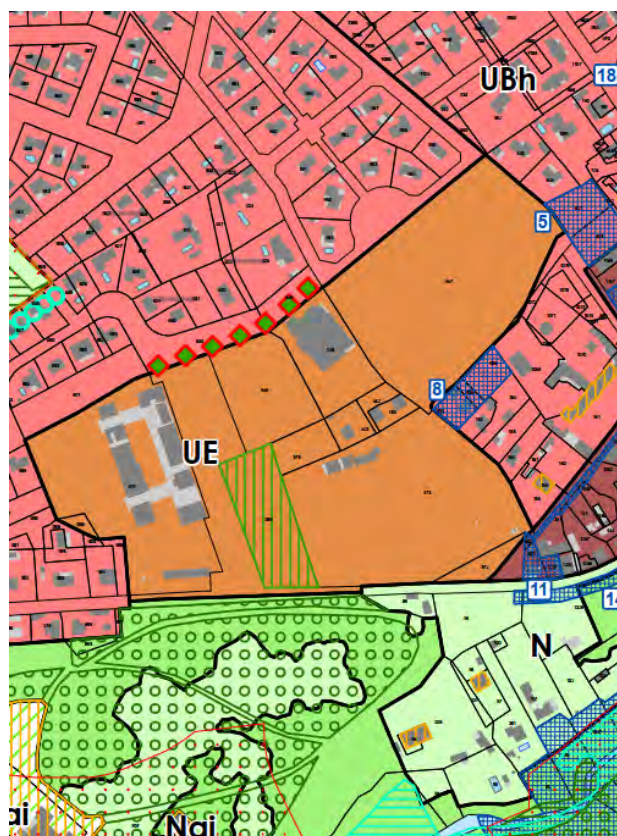
Zone UE	
Communes concernées	Castets, Léon, Lévignacq, Linxe, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born

a. Le zonage : contexte urbain

La zone UE couvre différents espaces de la Communauté de Communes dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif. Elle est présente au sein des zones urbaines à vocation principalement résidentielle, mais aussi de certaines zones agricoles et naturelles (équipements scolaires, sportifs, administratifs...).



Zone UE à Lit-et-Mixe



Zones UE à Linxe



b. Objectifs recherchés dans le règlement

Au regard de la nature de la zone, il s'agit de donner de grandes latitudes règlementaires quant aux modes d'implantation des nouvelles constructions.

Le règlement de la zone UE encadre les modalités de constructibilité afin :

- D'assurer le maximum de flexibilité dans l'implantation des constructions futures, en fonction de la diversité des projets possibles et des contraintes règlementaires qui en découlent (bâtiments accueillant du public, etc...), en donnant la possibilité d'une implantation libre à la fois depuis les emprises publiques, mais également vis-à-vis des limites séparatives. Seules des distances sont maintenues vis-à-vis de la présence d'un éventuel fossé drainant pour assurer les bonnes fonctionnalités relatives à l'écoulement des eaux pluviales ou des ruisseaux.
- D'assurer également un maximum de flexibilité dans le volume des projets d'intérêt public, dans la mesure où les zones UE concernent du potentiel constructible essentiellement présent sur le domaine public.
- D'avoir une même attention à ne pas trop imperméabiliser les sols et donc de s'assurer du maintien des capacités d'infiltration des eaux pluviales et des surfaces perméables pouvant accueillir du végétal par le **maintien d'un minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière obligatoirement traité en espaces en pleine terre**, ainsi que de faire l'objet d'un traitement paysager.

1.1.5. LA ZONE UK

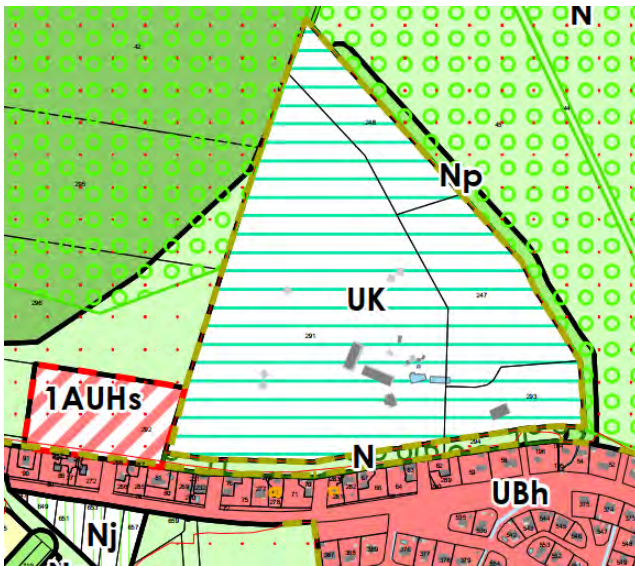
Zone UK	
Communes concernées	Castets, Léon, Lé vignacq, Linxe, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born, Saint-Michel-Escalus, Uza, Vielle-Saint-Girons

a. Le zonage : contexte urbain

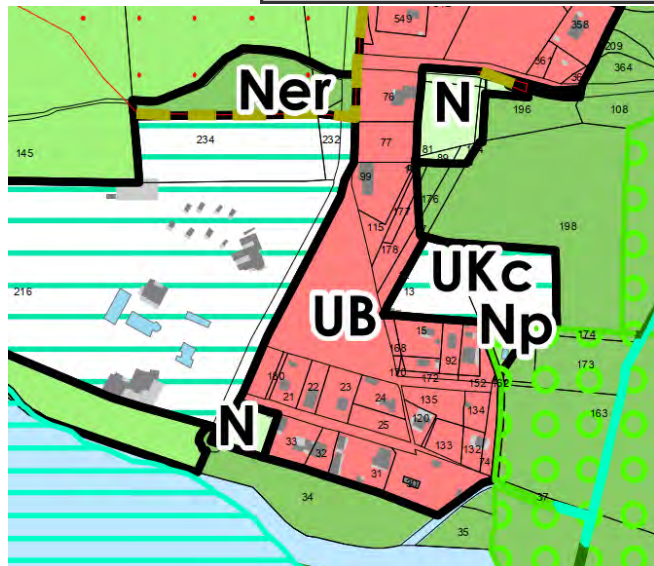
La zone UK est destinée exclusivement à des équipements de tourisme : terrains de camping et de caravanage ainsi que les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des établissements et à l'accueil du public. Ont systématiquement été classés en zone UK les campings situés en continuité urbaine d'un village ou d'une agglomération au sens de la loi littoral.

La zone UK peut accueillir des Habitations Légères de Loisirs, contrairement aux zones NK qui ont un caractère plus naturel.

La zone UK comprend **un secteur UKc**, spécifique aux aires d'accueil et de services des camping-cars. Seules les constructions et aménagements liés à l'accueil des camping-cars sont autorisés.



Zone UK à Uza



Secteur UKc à Vielle-Saint-Girons

b. Objectifs recherchés dans le règlement

Au regard de la nature de la zone, il s'agit d'apporter tout le cadrage réglementaire nécessaire à la gestion de ces sites d'accueil touristique.

Le règlement de la zone UK encadre les modalités de constructibilité afin :

- D'assurer la distinction entre les sites où l'implantation d'hébergements de type HLL est autorisé et au contraire les sites où ils sont interdits. Pour cette raison un secteur UKc a été créé afin de n'autoriser dans ce cas que l'aménagement d'espace nécessaire à l'accueil des camping-cars.
- Au regard de la grande hétérogénéité des zones de camping UK d'une part, mais également du peu de constructions nécessaires pour la gestion des aires de camping-cars (UKc), une certaine adaptabilité est donnée par une implantation à 5 mètres minimum des emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites séparatives.
- Toutefois, pour assurer une certaine qualité au cadre paysager et environnemental proposé pour l'accueil touristique et les hébergements proposés, l'emprise au sol des constructions (type sanitaire, etc...) devra être proportionnée aux besoins de fonctionnement des sites. De même, une densité maximale de 60 hébergements par hectare est proposée réglementairement. Avec une superficie minimale de 100 m² par emplacement.
- Afin d'assurer une gestion cohérente des zones UK dans le temps, et de garantir que l'orientation de la zone UK demeure de l'hébergement touristique de courte durée, la taille des hébergements légers de loisirs (HLL) est limitée à 35 m².
- D'avoir une même attention à ne pas trop imperméabiliser les sols et donc de s'assurer du maintien des capacités d'infiltration des eaux pluviales et des surfaces perméables pouvant accueillir du végétal par le **maintien d'un minimum de 40% de la superficie de l'unité foncière obligatoirement traité en espaces en pleine terre**, ainsi que de faire l'objet d'un traitement paysager.
- Enfin, en ce qui concerne les caractéristiques d'intégration paysagère, des règles d'aspect extérieur des HLL sont proposées pour assurer également une cohérence territoriale des hébergements.

1.1.6. LA ZONE UPV

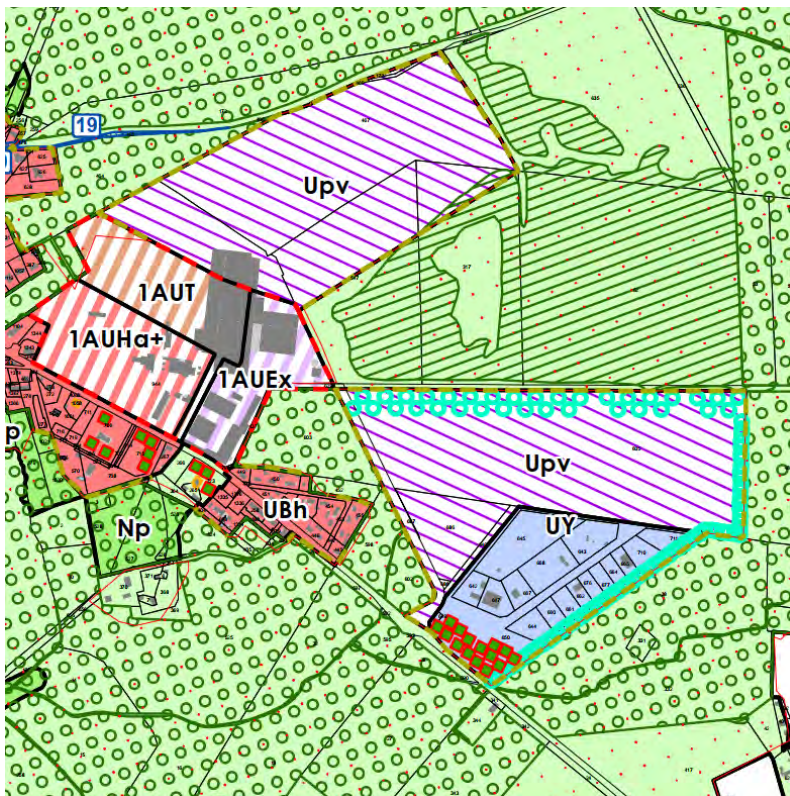
Zone UPv

Communes concernées Linxe, Taller

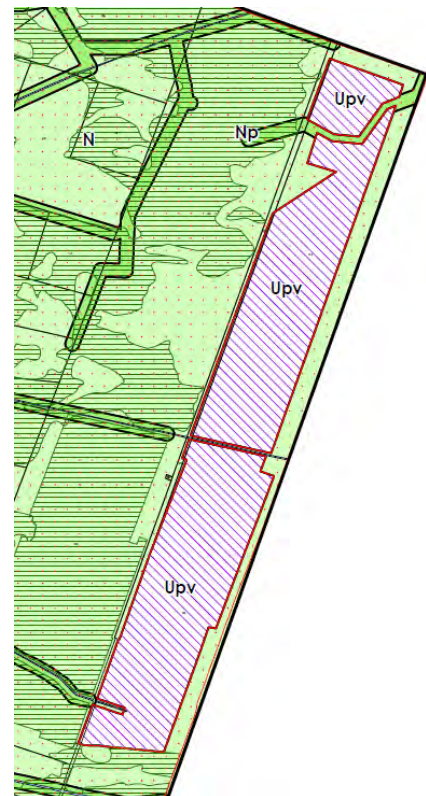
a. Le zonage : contexte urbain

La zone **Upv** est une zone urbaine permettant l'implantation et la gestion des équipements de production d'énergies renouvelables.

Seules trois zones sont positionnées à l'échelle du territoire intercommunal et sont directement liées à des procédures de faisabilité réalisées parallèlement à la conception du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : deux zones à Linxe, une zone à Taller. Dans ce cadre, le document d'urbanisme s'appuie sur les orientations règlementaires préalablement validées.



Zones UPv de Linxe



Zone UPv de Taller

b. Objectifs recherchés dans le règlement

Au regard de la nature de la zone, il s'agit d'apporter tout le cadrage règlementaire nécessaire à la gestion de ces sites d'accueil touristique.

Le règlement de la zone UPv encadre les modalités de constructibilité afin :

- D'assurer la seule construction possible de locaux techniques et industriels relatives à la réalisation de parc photovoltaïque, ce qui limite de manière drastique le droit à construire dans un contexte environnant souvent d'espaces naturels.
- Sur cette base, le règlement s'applique essentiellement à retranscrire des normes techniques visant à protéger le site et à en assurer une intégration paysagère sachant que les autorisations ont préalablement été conditionnées par les exigences d'accompagnement portées par les études d'impact.

1.1.7. LA ZONE UT

Zone UT	
Commune concernée	Léon, Saint-Julien-en-Born

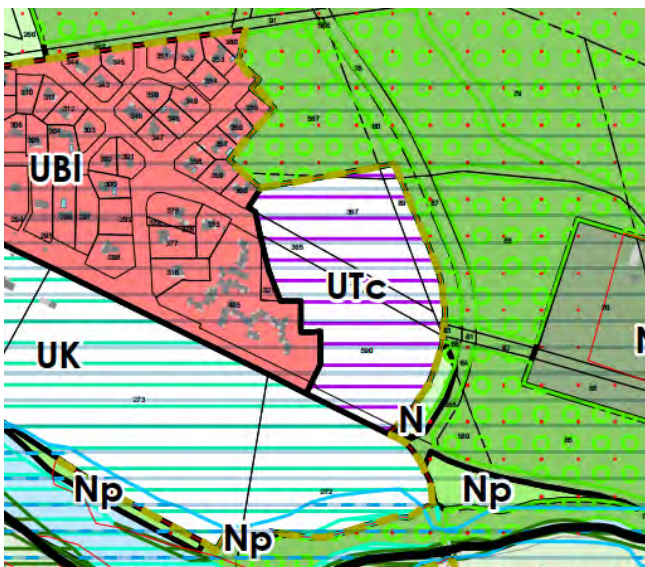
a. Le zonage : contexte urbain

La zone UT est une zone urbaine à vocation touristique. Elle concerne des secteurs à vocation de loisirs et d'hébergements touristiques.

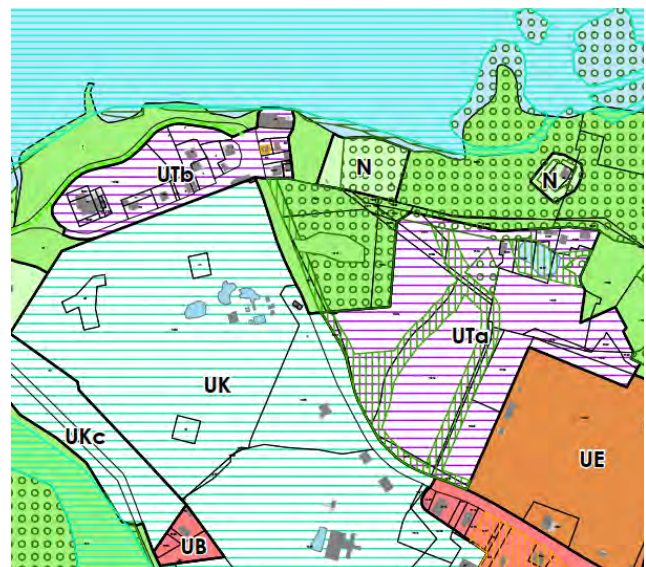
La destination première est l'activité de loisirs, mais on peut également y trouver de l'hébergement touristique et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Au sein de la zone UT, plusieurs secteurs existent afin d'adapter les modalités de gestion réglementaire au regard des activités présentes et/ou des autorisations d'urbanisme déjà délivrées :

- **Le secteur UTa** : secteur de Puntaou,
- **Le secteur UTb** : secteur du Lac de Léon,
- **Le secteur UTc** : secteur de Contis.



Zone UT de Saint-Julien-en-Born



Zone UT de Léon

b. Objectifs recherchés dans le règlement

Au regard de la nature de la zone à vocation touristique, les règles d'implantation des constructions suivent des règles moins rigoureuses que sur les autres zones urbaines résidentielles traditionnelles du PLUI. Néanmoins, la programmation des constructions y est plus rigoureuse puisqu'il s'agit d'autoriser exclusivement des hébergements touristiques en lien avec l'activité existante du site, ainsi que les équipements nécessaires au fonctionnement du site.

Il s'agit donc de réglementer avec souplesse pour apporter le maximum de faisabilité opérationnelle au projet, sans occulter les enjeux d'intégration urbaine et paysagère. La fonction spécifique de la zone doit être maintenue. Ainsi, seules les destinations d'hébergement touristique, et leurs extensions et annexes, sont autorisées.

Le règlement de la zone UT permet :

- D'implanter les constructions à **5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, ou à la limite de l'emprise des voies privées.**
- D'implanter les constructions à **3,5 mètres minimum des limites séparatives.**
- De limiter la hauteur à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à **l'égout du toit.**

- Conformément aux autorisations d'urbanisme préalablement délivrées, il s'agit de limiter **l'emprise au sol des constructions de la zone UT de manière adaptée en fonction de chacun des trois secteurs encadrés, à savoir** :
 - **en secteur UTa** : une emprise au sol maximale des constructions limitée à 5% du terrain d'assiette du projet ;
 - **en secteurs UTb et UTc**, une emprise au sol maximale des constructions limitée à 30% du terrain d'assiette du projet.
- De permettre la préservation d'un cadre de vie et l'infiltration des eaux pluviales et les surfaces perméables pouvant accueillir du végétal, par le **maintien de 40% minimum de la superficie de l'unité foncière obligatoirement traité en espaces en pleine terre**, et faire l'objet d'un traitement paysager.

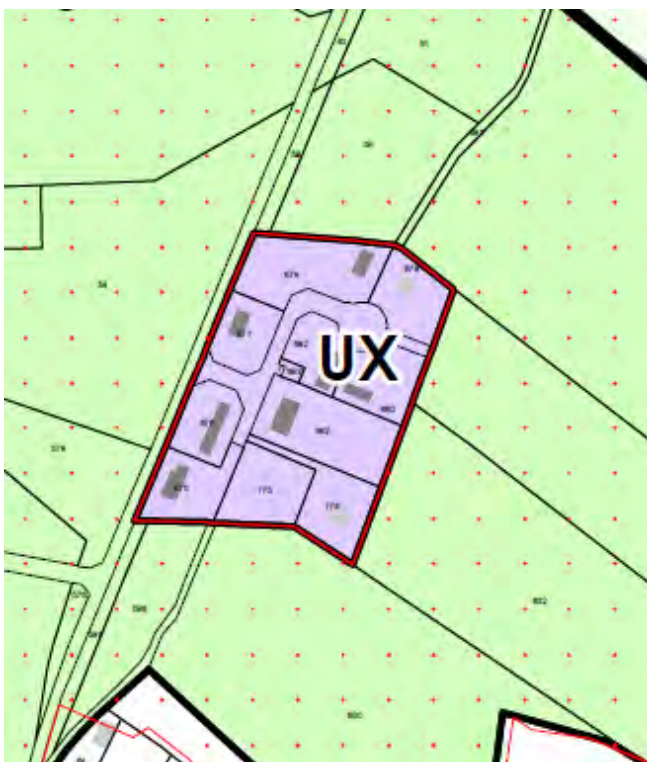
1.1.8. LA ZONE UX

Zone UX	
Communes concernées	Castets, Léon, Linxe, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born, Saint-Michel-Escalus, Uza, Vielle-Saint-Girons

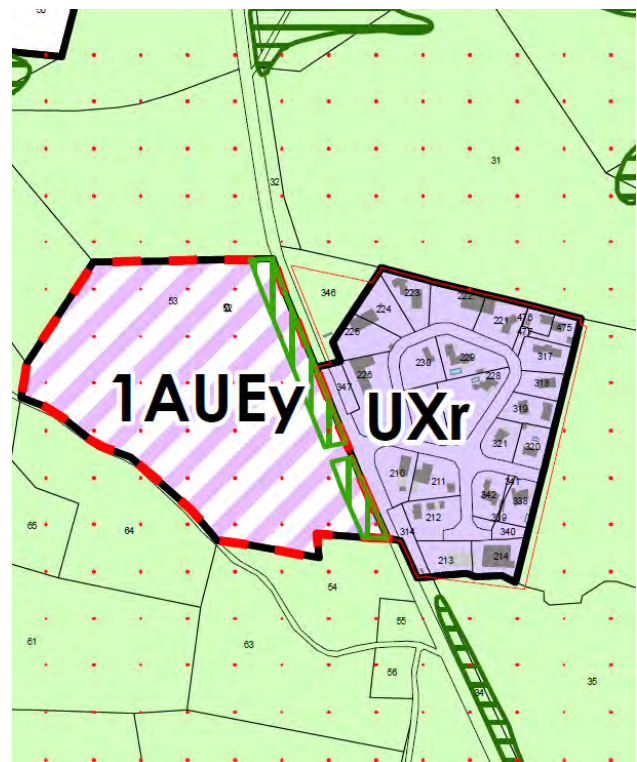
a. Le zonage : contexte urbain

La zone UX est une zone urbaine à vocation commerciale et artisanale.

La zone UX possède un sous-secteur UXr, correspondant à la zone d'activité « Les Agréous » à Léon, ayant une vocation mixte artisanat/résidentiel.



Zone UX à Saint-Michel-Escalus



Secteur UXr des « Agréous » à Léon

b. Objectifs recherchés dans le règlement

Il s'agit en premier lieu de conforter la fonction économique et la complémentarité avec l'offre commerciale de proximité des bourgs-centres et de certaines communes où sont localisées les activités économiques, en cohérence avec le PADD, qui vise le développement et la diversification de l'attractivité économique sur des sites identifiés.



L'objectif est donc de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes, qui sont par ailleurs assujetties à des contraintes techniques selon la nature de l'activité considérée.

Ces sites doivent faire l'objet d'une stratégie foncière à long terme (réutilisation du foncier et valorisation paysagère) à l'échelle intercommunale, permettant de maîtriser les futures implantations d'activités, notamment les activités industrielles et artisanales, et d'éviter parallèlement la dispersion des zones d'activités sur le territoire.

Le règlement de la zone UX permet :

- D'implanter les constructions à **5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques**.
- D'implanter les constructions selon un **ordre discontinu**, avec une distance de **3,5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives**.
- De limiter le gabarit à **12 mètres de hauteur au faîtage ou à l'acrotère**.
- De limiter **l'emprise au sol des constructions à 50%**.
- De permettre la préservation d'un cadre de vie et l'infiltration des eaux pluviales et les surfaces perméables pouvant accueillir du végétal, par le **maintien de 15% minimum de la superficie de l'unité foncière obligatoirement traité en espaces en pleine terre**, et faire l'objet d'un traitement paysager.
- D'intégrer la spécificité de la zone d'activités des Agréous à Léon qui mélange à la fois des activités artisanales et des habitations. Dans ce cadre, il est proposé une gestion limitée des constructions existantes afin de ne pas accroître les éventuels conflits d'usage qui pourraient survenir dans l'avenir. Un Secteur UXr a été créé à cet effet.

1.1.9. LA ZONE UY

Zone UY	
Communes concernées	Castets, Lévigacq, Linxe, Saint-Julien-en-Born, Uza, Vielle-Saint-Girons

a. Le zonage : contexte urbain

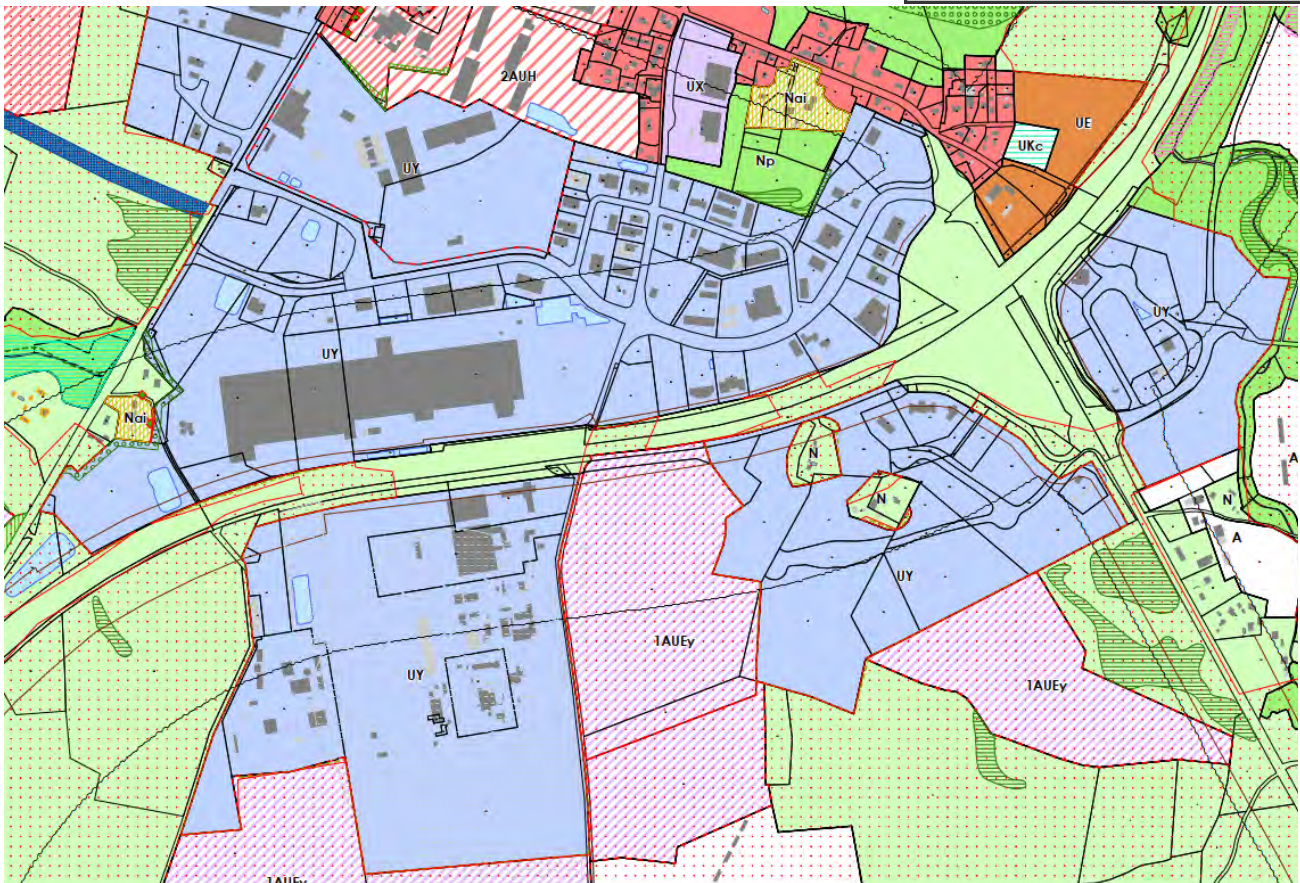
La zone UY est destinée aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôts, et industrielles de toutes catégories.

Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâtis, et par des volumes importants.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La localisation de ces zones UY reprend les zones d'activités existantes.

De plus, la définition de ces zones UY permet d'accompagner la régénération et le renouvellement urbain des espaces économiques stratégiques du cœur d'agglomération.



Zones UY à Castets

b. Objectifs recherchés dans le règlement

Les objectifs sur cette zone sont de permettre aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôt, et industrielles, de se développer et de s'implanter sur le territoire en compatibilité avec le PADD.

Il s'agit de favoriser le renforcement et le développement de la fonction économique des pôles économiques existants, et de développer le rôle de complémentarité entre ces pôles économiques locaux.

Ces sites doivent faire l'objet d'une stratégie foncière à long terme (réutilisation du foncier et valorisation paysagère) à l'échelle intercommunale, permettant de maîtriser les futures implantations d'activités, notamment les activités industrielles et artisanales.

Le règlement de la zone UY permet :

- Un **recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques**. Toutefois, un recul différent peut être admis pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Une **implantation sur la limite séparative ou avec une marge de recul de 5 mètres** afin de permettre l'aménagement de voirie et d'accès pour les services de sécurité et de défense incendie.
- Une **marge de retrait de 5 mètres entre deux constructions** pour optimiser le foncier et laisser toute la latitude nécessaire pour les nouvelles constructions pouvant s'implanter dans cette zone.
- Un gabarit de construction qui ne permet pas de dépasser **15 mètres de hauteur au faitage ou à l'acrotère**, afin de laisser une volumétrie suffisante pour les constructions industrielles. Cette hauteur pouvant être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, silos, etc.).
- Une emprise au sol non réglementée.
- Un **minimum de 15% d'espaces libres traités en espaces en pleine terre**, dans le but de maintenir un minimum d'espace libre et permettre la valorisation paysagère des parcelles et des terrains.



4.4. LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP ou, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le PLUi comprend plusieurs types de zones à urbaniser, à savoir :

- **Les zones à urbaniser à court terme (1AU) :**
 - **À vocation principale d'habitation : 1AUH ;**
 - **À vocation principale d'activités économiques : 1AUE ;**
 - **À vocation principale d'activités touristiques : 1AUT.**
- **Les zones à urbaniser à long terme (2AU), dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour une date ultérieure à 2037 (horizon de programmation du présent document d'urbanisme). La zone 2AU comprend plusieurs secteurs :**
 - **2AUH : pour privilégier une destination d'habitation à long terme ;**
 - **2AUEy : pour privilégier une destination économique à long terme.**

1.1.1. LA ZONE A URBANISER 1AUH, A VOCATION RESIDENTIELLE

Secteurs	1AUHa+, 1AUHa-, 1AUHb, 1AUHm et 1AUHs
Communes concernées	Castets, Léon, Lé vignacq, Linxe, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born, Taller, Uza,

Chaque secteur à urbaniser fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

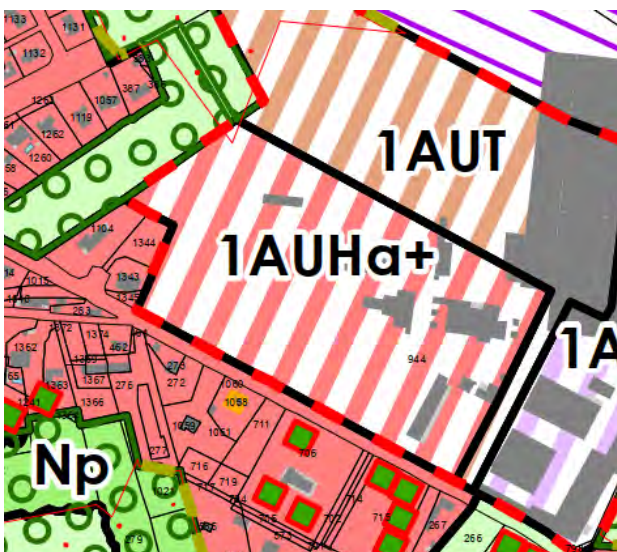
a. Le zonage : contexte urbain

La zone 1AUH correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation, aussi bien sous forme d'extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers que sur des espaces situés au sein d'une enveloppe dite « agglomérée » du territoire de la Communauté de Communes. Ces espaces à urbaniser ont pour principale vocation d'accueillir de nouvelles habitations dans une logique d'insertion ou de prolongement vis-à-vis du contexte urbain limitrophe.

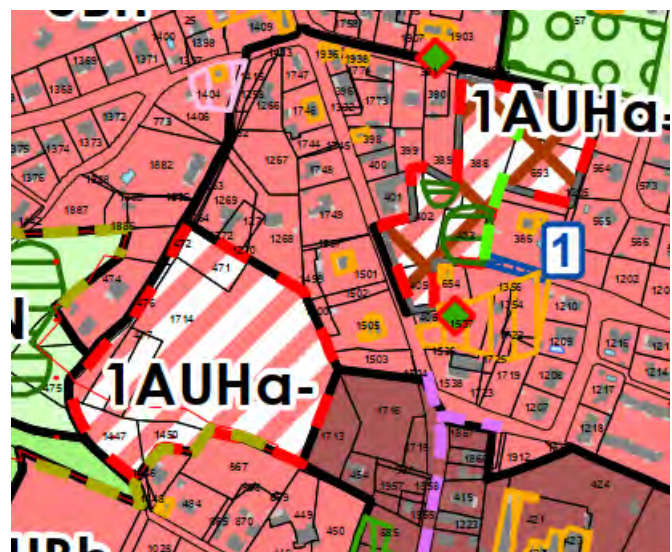
Par ailleurs, au regard du contexte propre à chaque zone, une plus grande diversité des destinations admises peut être souhaitable (commerce de détail, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle,...). Ainsi, la zone 1AUH comprend plusieurs secteurs pour s'adapter aux orientations de développement propres à chaque commune :

- **1AUHa+** : pour privilégier le confortement d'un quartier résidentiel dans une logique de plus grande compacité et densité urbaine que le tissu urbain environnant ;
- **1AUHa-** : pour privilégier un confortement des vocations traditionnelles de centre-ville, combinant aussi bien mixité de fonction que des volumes bâtis en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- **1AUHb** : pour privilégier le développement d'un nouveau quartier résidentiel dans un environnement rural ou de plus faible densité.
- **1AUHm** : pour offrir des possibilités nouvelles de confortement des fonctionnalités de centre-ville, voire de renouvellement urbain, dans une logique de plus grande compacité et densité urbaine que le tissu urbain environnant ;
- **1AUHs** : où seuls les hébergements destinés aux travailleurs saisonniers sont autorisés.

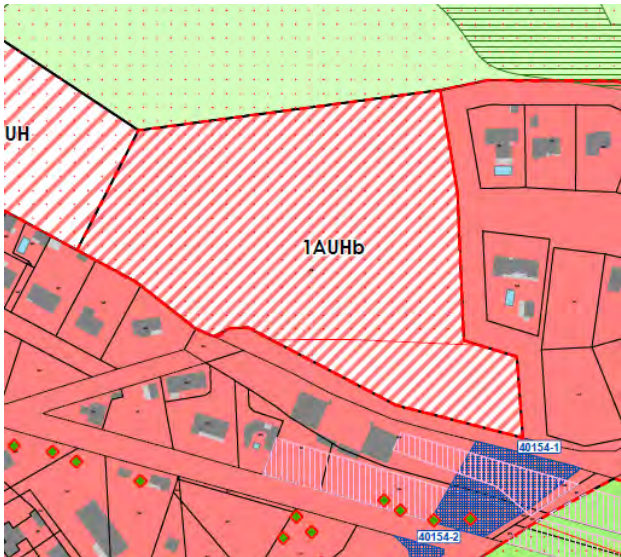
Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme, soit sous une forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le règlement.



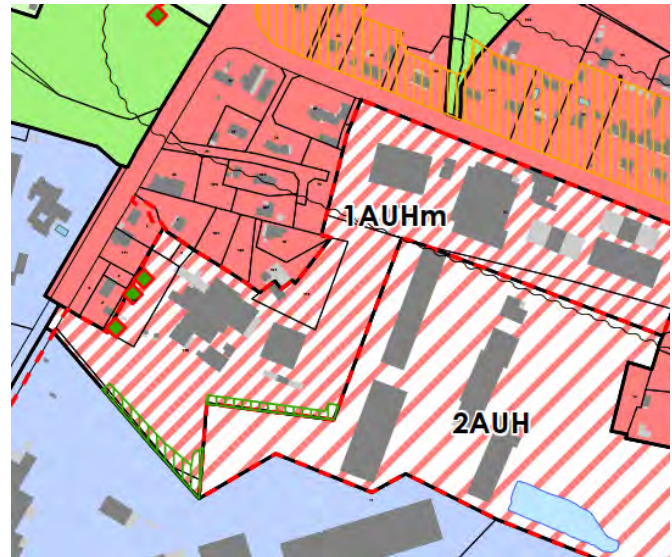
Secteur 1AUHa+ à Linxe



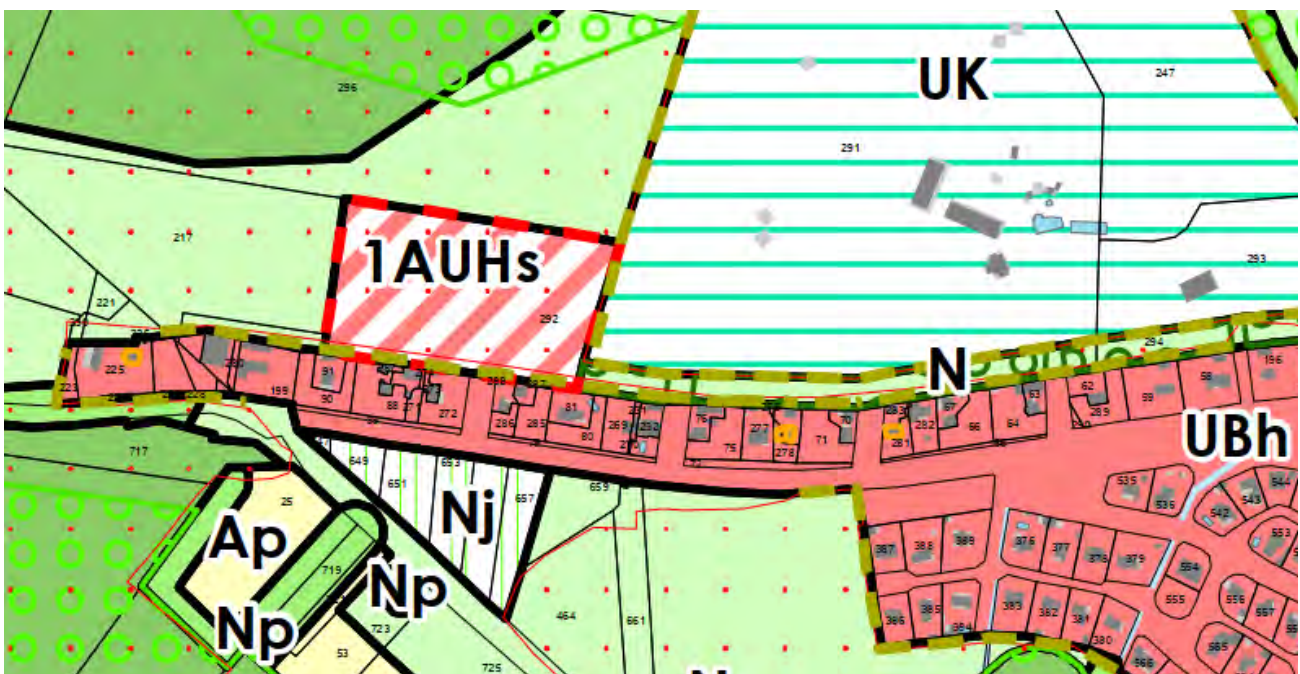
Secteurs 1AUHa- à Saint-Julien-en-Born



Secteur 1AUHb à Lévignacq



Secteur 1AUHm- à Castets



Secteur 1AUHs- à Saint-Julien-en-Born

b. Objectifs recherchés dans le règlement

À travers l'urbanisation des zones 1AU, l'objectif visé est de parvenir à un développement de l'urbanisation en compatibilité avec les orientations du PADD, en particulier pour assurer la meilleure intégration des constructions au regard du contexte urbain, mais également pour répondre de manière ciblée au besoin en logements (résidences principales) sur l'ensemble du territoire. Pour cela, afin d'adapter au mieux le projet à son contexte urbain ou rural, une déclinaison en matière de forme urbaine et de programme est proposée selon le type de secteur 1AUH intégrant chacun des points règlementaires spécifiques.

Sur ces secteurs, le PLUi doit permettre :

- La réalisation d'opérations de logements, de maisons individuelles,... dans le respect de la forme et de la trame urbaine existante en périphérie. Ainsi l'emploi de différents secteurs permet de moduler l'implantation des constructions et les formes urbaines admise sur la parcelle. Il s'agit de s'inscrire de

manière cohérente à la fois dans un paysage (urbain ou rural) mais aussi d'apporter une réponse à la typologie d'habitat répondant aux besoins enregistrés spécifiquement sur chaque commune.

- La déclinaison règlementaire des secteurs peut également s'appuyer sur des autorisations d'urbanisation validées ou en cours. Ainsi, la combinaison du règlement écrit, associée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, permettra d'assurer l'encadrement des projets en compatibilité avec les réflexions menées par les communes.
- Un rapport plein-vide permettant de conserver les transparences sur la végétation en place, créer de nouveaux espaces plantés prolongeant l'image verte des quartiers voisins, ou des espaces naturels et agricoles environnants, permettant la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière du projet.
- Une limitation des accès sur les voies existantes par regroupement des accès.
- Une intégration des opérations nouvelles en optimisant l'usage des réseaux et des espaces libres pour maintenir le cadre de vie des habitants par un encadrement règlementaire des formes urbaines tenant compte de leur éloignement du centre-ville, des centres bourgs et de la desserte en réseaux.
- Au-delà des spécificités apportées par chaque secteur sur la composition des formes urbaines, il est par exemple à noter que le secteur 1AUHs présent à Saint-Julien-en-Born, assure une programmation exclusivement tournée vers l'hébergements des travailleurs saisonniers sur du foncier communal.

1.1.2. LA ZONE 1AUT

Zone 1AUT

Communes concernées Lévignacq, Linxe,

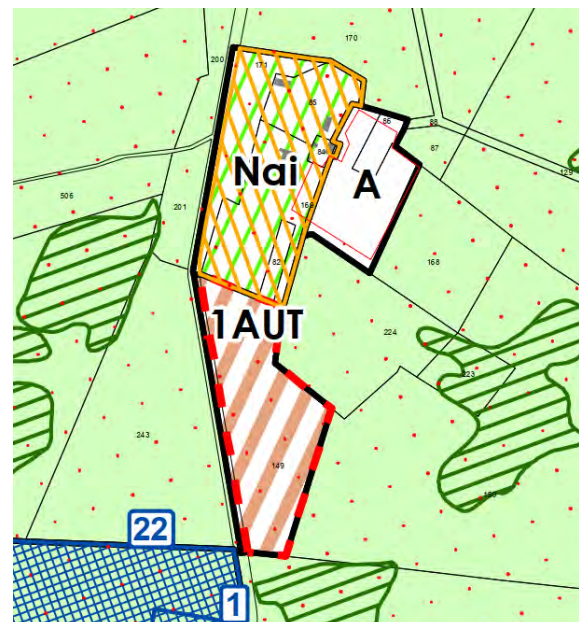
a. Le zonage : contexte urbain

La zone 1AUT est une zone à urbaniser à vocation touristique. Elle concerne des secteurs à vocation de loisirs et d'hébergements touristiques.

La destination première est l'activité de loisirs, mais on peut également y trouver de l'hébergement touristique et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.



Zone 1AUT du Château de Lévignacq



Zone 1AUT de Linxe

b. Objectifs recherchés dans le règlement

La zone 1AUe doit encadrer règlementairement des projets de nature sensiblement différente mais qui vise à assurer une animation touristique du territoire. Elle prendra des formes différentes en fonction de la morphologie urbaine attendue et des contraintes existantes sur site (topographie...).

À ce titre le volet règlementaire de la zone 1AUT doit impérativement être croisé avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, les secteurs si les secteurs 1AUT de Linxe ont pour finalité l'accueil et l'hébergement touristique dans une logique de Parc de Résidence de Loisirs (PRL), ce n'est pas le cas concernant le site 1AUT du Château de Lévignacq. Dans ce dernier cas, l'objectif premier est la valorisation patrimoniale et paysagère du site par une ouverture au public. Toutefois, le projet n'étant pas mûr à ce stade, une servitude au titre de l'article L. 151-51-5° du code de l'urbanisme est proposé.

Dans tous les cas, les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent alors un socle essentiel pour apporter les éléments de cadrage des futurs projets.

1.1.3. LA ZONE 1AUE

Secteurs 1AUEx, 1AUEy et 1AUEz

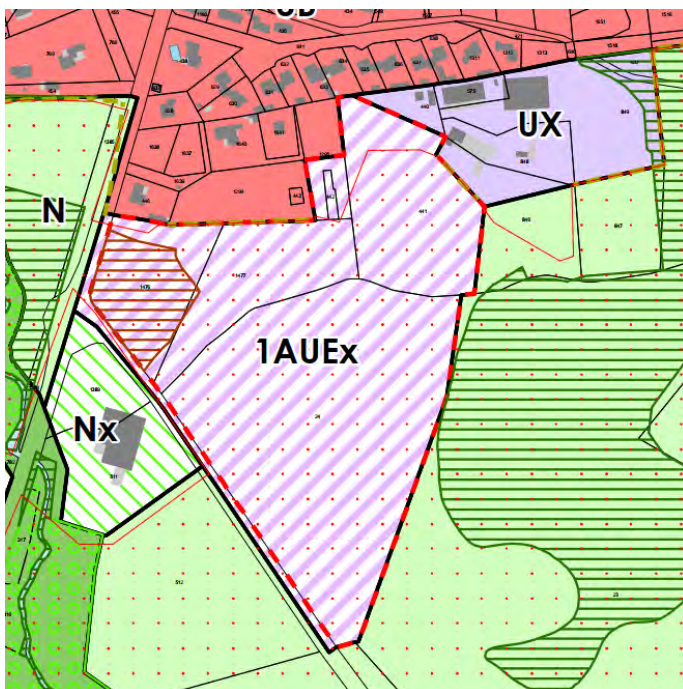
Communes concernées	Castets, Léon, Lévignacq, Linxe, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born, Vielle-Saint-Girons
---------------------	---

a. Le zonage : contexte urbain

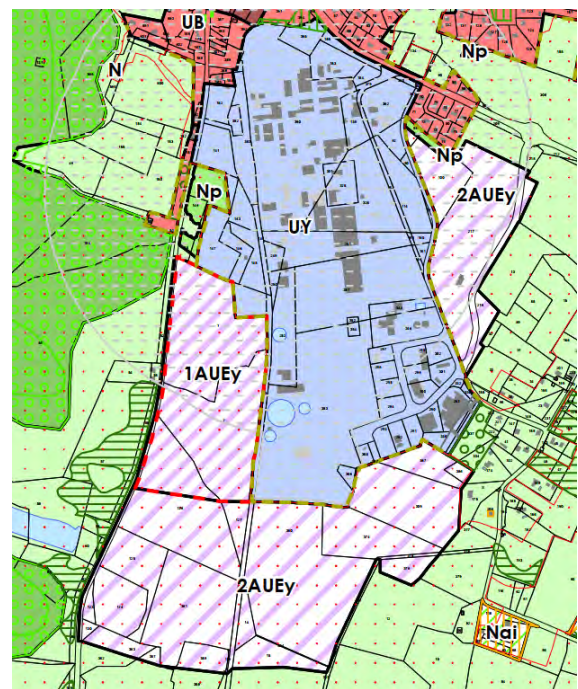
La zone 1AUE correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation à vocation de développement économique du territoire. Au regard des orientations économiques du territoire tournées aussi bien vers l'artisanat, le commerce de détail, de gros ou l'industrie, le Plan Local d'Urbanisme prévoit plusieurs secteurs au sein de la zone 1AUE afin d'accompagner et d'adapter la stratégie de développement économique portée par la Communauté de Communes Côte Landes Nature.

La zone 1AUE comprend ainsi plusieurs secteurs :

- **1AUEx** : pour privilégier le développement du tissu économique local aussi bien dans les dimensions artisanales que dans les services de proximité ;
- **1AUEy** : pour privilégier le développement économique susceptible d'accueillir des constructions à forte emprise au sol dans les domaines de l'artisanat, le commerce de gros ou l'industrie notamment ;
- **1AUEz** : pour offrir des possibilités nouvelles de diversification du tissu économique local autour de d'activités plus ciblées sur l'artisanat et les activités de bureau.



Secteur 1AUEx à Lit-et-Mixe



Secteur 1AUy à Vielle-Saint-Girons



b. Objectifs recherchés dans le règlement

Les secteurs **1AUE_x**, **1AUE_y** et **1AUE_z** prennent des formes différentes en fonction des orientations programmatiques et de type d'activités économiques souhaité au cas par cas sur chaque commune. Ainsi, selon le type de vocation économique, chaque secteur induit à recevoir des constructions d'emprise et de volume souvent significatifs. Les attentes en matière de morphologie urbaine et d'implantation des constructions doivent obligatoirement être croisées avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans ce cadre, afin d'atteindre les objectifs de maîtrise du développement tout en donnant une faisabilité réglementaire à l'accueil de nouvelles entreprises, le règlement des zones 1AUE peut connaître quelques variantes :

- De manière partagée à l'ensemble des secteurs, il est proposé un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, mais également vis-à-vis des limites séparatives.
- Une **implantation sur la limite séparative ou avec une marge de recul de 5 mètres** afin de permettre l'aménagement de voirie et d'accès pour les services de sécurité et de défense incendie.
- Des volumes bâtis comparables entre les secteurs 1AUE_x, 1AUE_y et 1AUE_z qui partagent des emprises au sol similaires (70%).
- Des variantes apportées aux hauteurs maximales autorisées : d'un maximum de 9 mètres au faitage ou à l'acrotère pour le secteur 1AUE_z à un maximum de 15 mètres pour les secteurs 1AUE_y.
- Dans tous les cas une attention plus forte est apportée aux modalités de réalisation des clôtures (comme pour les zones UX et UY, notamment en favorisant la perméabilité à la petite faune.
- Un minimum de **20% d'espaces libres traités en espaces en pleine terre** dans le but de maintenir un minimum d'espace libre et permettre la valorisation paysagère des parcelles et des terrains.

1.1.4. LA ZONE A URBANISER A LONG TERME : 2AU

a. Le zonage : contexte urbain

Secteurs 2AUH et 2AUEy

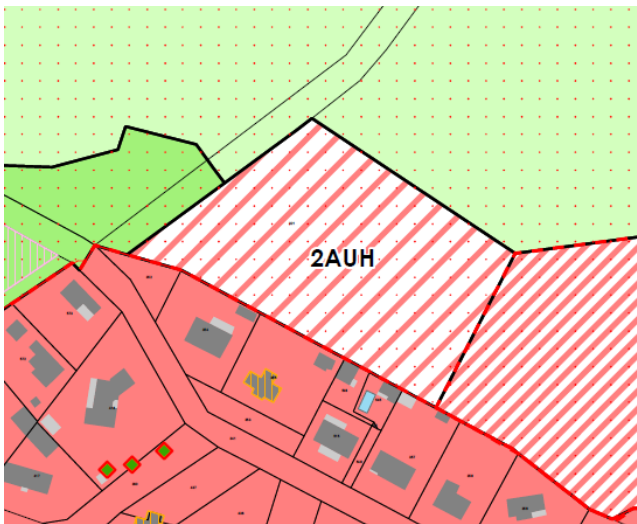
Communes concernées	Castets, Léon, Lé vignacq, Linxe et Vielle-Saint-Girons
---------------------	---

La zone 2AU concerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et sa date de projection programmatique de 12 ans, soit 2037.

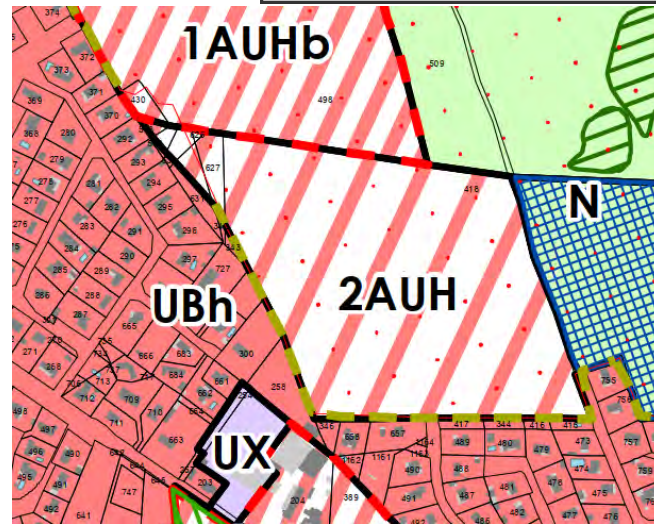
Pour les communes littorales, ces zones seront urbanisables une fois la continuité de l'urbanisation avérée avec le bâti constituant l'agglomération ou le village.

La zone 2AU comprend plusieurs secteurs :

- **2AUH** : pour privilégier une destination d'habitation à long terme ;
- **2AUEy** : pour privilégier une destination économique à long terme.



Secteur 2AUH à Lévignac



Zone 2AUH à Linxe

b. Objectifs recherchés dans le règlement

Le règlement interdit tout usage, affectation des sols, constructions et activités, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.

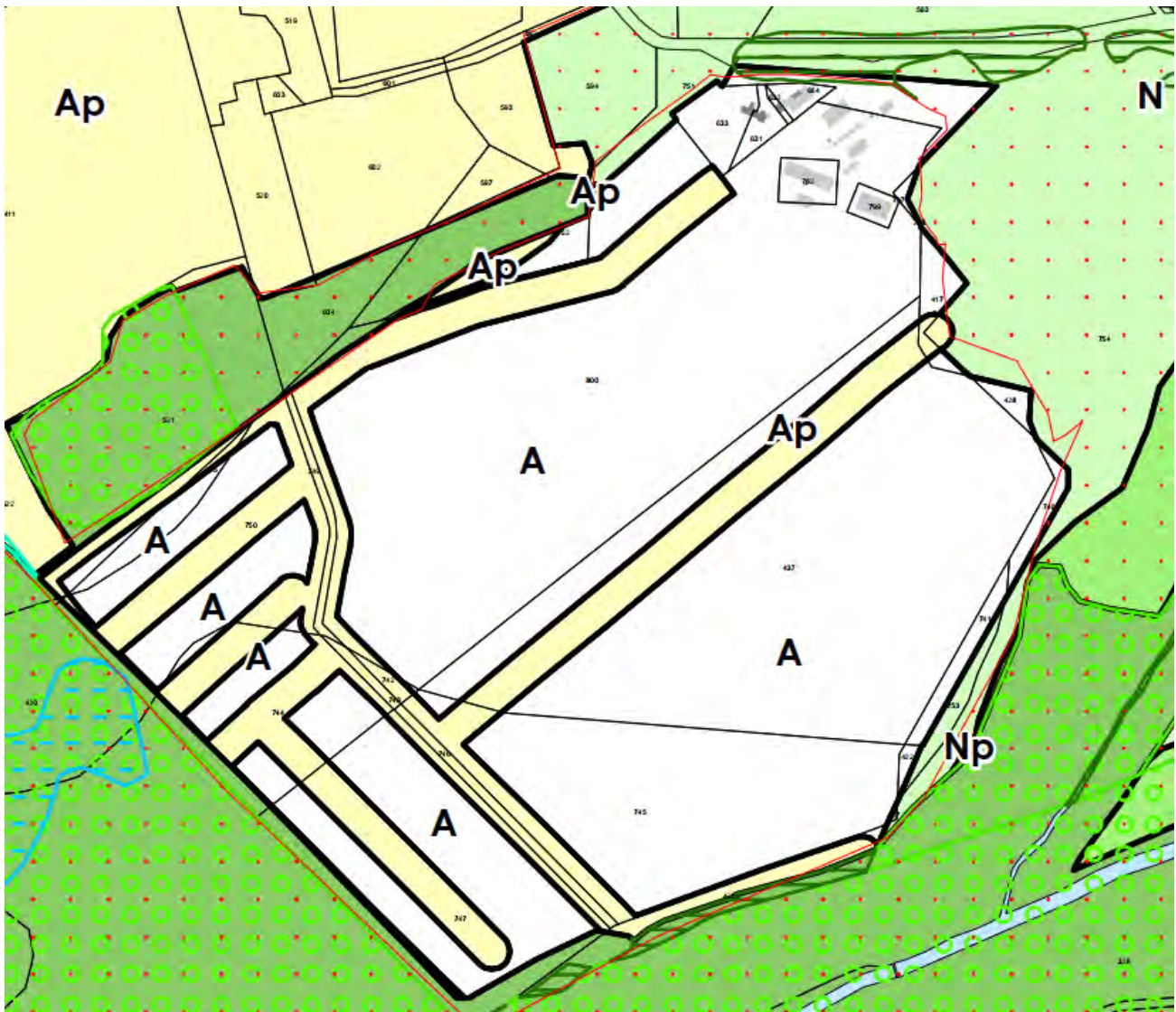
4.5. LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole « zones A », les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Au sein de la zone agricole, il existe le secteur **Ap** - agricole protégé - pour préserver les espaces agricoles disposant de forts enjeux environnementaux et/ou paysagers. Toute construction y est interdite à l'exception des installations d'intérêt public, si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement.

a. Le zonage : contexte

Zone A dont secteur Ap	
Communes concernées	Toutes les communes



Zone agricole et secteur Ap à Saint-Julien-en-Born

b. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes généraux du règlement de la zone A doivent permettre de :

- **Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.**
- **Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- **Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.**

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

- **Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme défini par le Code rural :**

En application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :



- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Permettre le changement de destination du bâti identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme sous réserve de répondre aux impératifs préalables suivants :**
 - en matière de bonne desserte par les différents réseaux (adduction en eau potable, électricité, système d'assainissement des eaux usées conforme) ;
 - en étant en dehors des aléas feu de forêt ;
 - en évitant toute atteinte à l'activité agricole et forestière, et à l'environnement proche ;
 - en étant inscrit dans l'inventaire du patrimoine annexé.
- **Permettre la gestion mesurée des habitations existantes, non nécessaires à l'activité agricole.**

Le PLUi traite la question de la gestion des constructions à usage d'habitation existantes. En effet, pour ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, il est prévu les dispositions suivantes **pour les communes non littorales** :

- **Les annexes à l'habitation dans la limite de :**
 - d'une emprise au sol maximale de 40 m² et d'une hauteur de 5m au faîtage ;
 - d'une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale ;
 - d'une annexe tous les 10 ans par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- **Les extensions** (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) à condition de :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, qui peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100m².
- **Les piscines**, à condition d'être située à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques, paysagères ou règlementaires sont avérées.

Pour les communes littorales, le mode de gestion suivant est proposé :

- **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
 - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
 - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Dans la limite d'une extension tous les 10 ans par unité foncière, à compter de la date d'approbation du PLUi.
- **Les annexes sont interdites, sauf piscines non couvertes sous réserve :**
 - de bénéficier d'un lien fonctionnel à proximité immédiate avec la construction principale ;
 - de ne pas excéder une surface de 35 m² de bassin.
- **Protéger la qualité paysagère de ces zones :**
 - Imposer l'implantation avec un recul de 10 mètres minimum des voies publiques pour les constructions agricoles, distance ramenée à 5 mètres pour les constructions non agricoles. Il en va de même pour les reculs vis-à-vis des limites séparatives.



- Proposer une implantation en discontinuité des constructions afin de proposer une diversité d'implantations et de ne pas contraindre les constructions agricoles qui doivent répondre à des spécificités techniques.
- Pour les constructions à usage d'habitation sur les communes non littorales, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante ou 50% pour les constructions dont l'emprise est inférieure à 100m² doit être inférieure à 20% de l'unité foncière sans excéder 200 m².
- Pour les constructions à usage d'habitation sur les communes littorales, les extensions ne pourront excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

4.6. LES ZONES NATURELLES

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière « zones N », les secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

a. Le zonage : contexte

Zone N	
Communes concernées	Toutes les communes

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

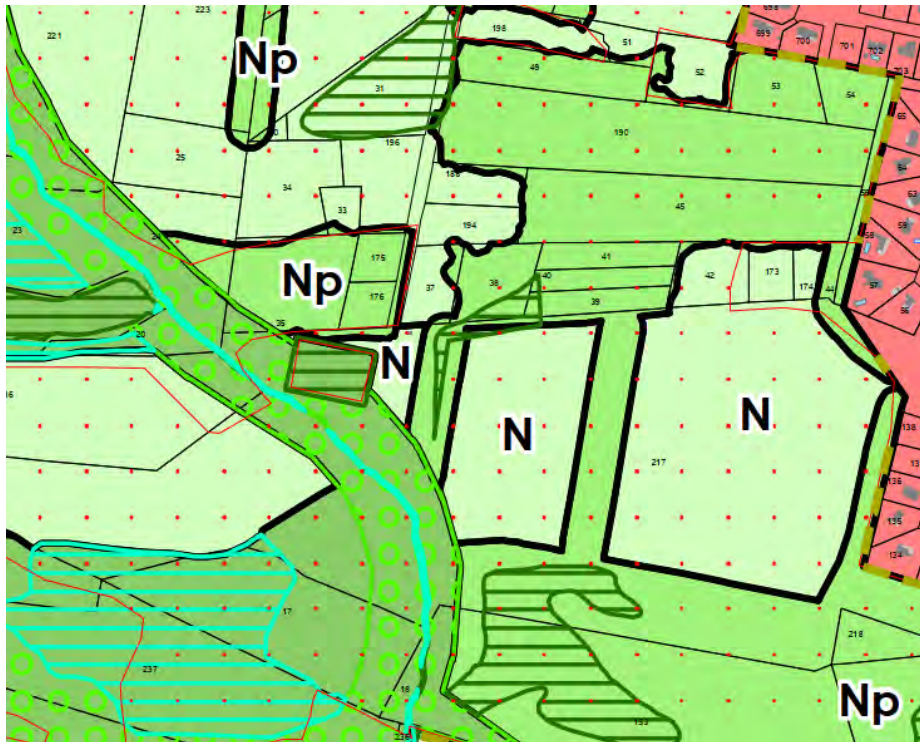
La zone naturelle des communes littorales - Saint-Julien-en-Born, Lit-et-Mixe et Vielle-Saint-Girons - possède des dispositions spécifiques au titre de la loi littoral afin de préserver ces milieux :

- La bande littorale, de 150 mètres, est matérialisée en zone Ni – inconstructible,
- Les espaces remarquables sont représentés au sein de la zone Ner. Au sein de cette zone Ner est matérialisée la limite des espaces proches du rivage,
- La zone naturelle, qui est dotée de dispositions différentes pour les trois communes littorales.

La zone N comprend différents secteurs :

- **Nai** : Aerial, secteur naturel avec un intérêt paysager, architectural.
- **Nbh** : espace dunaire fragile caractérisé par un habitat individuel ou des constructions à vocation économique existant et dans lequel une évolution limitée du bâti existant est autorisée.
- **Nbp** : espace dunaire fragile caractérisé par un habitat individuel ou des constructions à vocation économique, et correspondant à la bande littorale de 150 mètres, à protéger strictement.
- **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.
- **Ner** : Secteur correspondant aux périmètres des espaces remarquables au titre de la loi littoral. Elle intègre les espaces proches du rivage. Ces secteurs sont soumis à une inconstructibilité de principe.

- **Ni** : Secteur correspondant aux secteurs non urbanisés dans la bande littorale de 150 mètres, secteur inconstructible, excepté les constructions et installations autorisées par la loi littoral.
- **Nj** : Secteur où seules les installations et constructions légères nécessaires au fonctionnement de jardins partagés sont autorisées
- **Nk** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée à destination de 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.
- **Np** : Secteur naturel protégé où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons d'intérêt de préservation des enjeux environnementaux et/ou paysagers.
- **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



Exemple de zone N et de secteurs Np à Vielle-Saint-Girons

b. Objectifs recherchés dans le règlement

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux cœurs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue définie sur le territoire de Côte Landes Nature. Par ailleurs, une partie des zones humides connues et potentielles sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur multifonctionnalité (capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d'étiage...). Elles sont dans ce cas complétées par une identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



Par ailleurs, comme cela est abordé dans le chapitre suivant, un point fondamental de la traduction réglementaire des espaces naturels sur le territoire réside dans la déclinaison des espaces remarquables au titre de la loi littoral. Cette traduction s'est faite par la définition de vastes espaces naturels de protection des milieux dunaires des communes littorales.

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel et les périmètres repérés au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine » ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les alignements d'arbres, ...

Ces dispositifs viennent assurer la préservation des particularités physiques du territoire qui forgent son identité, son attractivité, sa qualité environnementale et paysagère (réseau hydrographique, ...). Par exemple, la gestion des forêts s'inscrit à la fois dans une logique environnementale, mais également dans une logique économique.

Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.

Les principes généraux du règlement doivent permettre :

- **De valoriser les espaces naturels, boisés, végétalisés des communes.** Ne sont autorisées que les constructions nouvelles à destination :
 - D'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.
 - Les constructions liées à des exploitations forestières.
- **Permettre le changement de destination du bâti identifié au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme sous réserve de répondre aux impératifs préalables suivants :**
 - en matière de bonne desserte par les différents réseaux (adduction en eau potable, électricité, système d'assainissement des eaux usées conforme) ;
 - en étant en dehors des aléas feu de forêt ;
 - en évitant toute atteinte à l'activité agricole et forestière, et à l'environnement proche ;
 - en étant inscrit dans l'inventaire du patrimoine annexé.
- **D'autoriser les seules extensions des constructions à usage d'habitation, dans le cadre de leur gestion, et qui font l'objet de règles morphologiques.** Ainsi, le PLUi traite la question de la gestion des constructions à usage d'habitation existantes. En effet, pour ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, il est prévu les dispositions suivantes **pour les communes non littorales** :
 - **Les annexes à l'habitation dans la limite de :**
 - d'une emprise au sol maximale de 40 m² et d'une hauteur de 5m au faitage ;
 - d'une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale.
 - d'une annexe par unité foncière tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.
 - **Les extensions** (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) à condition de :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, qui peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100m².
 - **Les piscines**, à condition d'être située à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques, paysagères ou réglementaires sont avérées.

Pour les communes littorales, le mode de gestion suivant est proposé :

- **Les extensions, y compris en secteur Nbh**, sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :



- Dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
 - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Dans la limite d'une extension par unité foncière tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.
- **Les annexes sont interdites, sauf piscines non couvertes sous réserve :**
 - de bénéficier d'un lien fonctionnel à proximité immédiate avec la construction principale ;
 - de ne pas excéder une surface de 35 m² de bassin.

Sont uniquement autorisés sous condition en secteur Nbh et Nbp :

- 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 ;
- 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 ;
- La rénovation des bâtiments existants dans le respect des dispositions architecturales de la présente zone N.

Sont interdits en secteur Nbp :

- les extensions du bâti existant

Sont interdits en secteurs Nbp et Nbh :

- les annexes et les piscines (couvertes ou non)
- tous les changements de destination

- **Protéger la qualité paysagère de ces zones :**

- Imposer l'implantation avec un recul de 10 mètres minimum des voies publiques pour les constructions agricoles, distance ramenée à 5 mètres pour les constructions non agricoles. Il en va de même pour les reculs vis-à-vis des limites séparatives.
- Proposer une implantation en discontinuité des constructions afin de proposer une diversité d'implantations et de ne pas contraindre les constructions agricoles qui doivent répondre à des spécificités techniques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol doit être inférieure à 20% de l'unité foncière sans excéder 200 m².

- **D'accompagner les occupations spécifiques positionnées dans les milieux naturels du territoire intercommunal et qu'il convient de cadrer, en particulier les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité suivants : Nbot, Nch, Ne, Neq, Nk, NL, NLs, Nt, Nx et Ny.**

Type de secteur de zone naturelle	Destination principale	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (oui/non)	Cadrage règlementaire proposé
Nai	Habitation	Non	Servitude de préservation du patrimoine bâti ou paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est appliquée systématiquement



Type de secteur de zone naturelle	Destination principale	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (oui/non)	Cadrage réglementaire proposé
			<p>selon les prescriptions intégrées en annexe du présent règlement.</p> <p>Seules, les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.</p> <p>Sur une commune en loi littorale, emprise au sol cumulée limitée à 30% supplémentaire par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Sur une commune hors loi littorale, emprise au sol d'une extension limitée à 30% supplémentaire par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi + annexe de 40m² maximum autorisée à raison d'une tous les 10 ans.</p>
Nbh	Habitation	Non	<p>Seules les extensions limitées sont autorisées.</p> <p>Emprise au sol cumulée limitée à 30% supplémentaire par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.</p>
Nbp	Habitation	Non	Seule la rénovation des constructions existante est autorisée. Interdiction des extensions et annexes.
Nbot	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Oui	L'emprise au sol cumulée des constructions sur une même unité foncière ne pourra excéder 200 m ² au sol.
Nch	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Oui	<p>Sont autorisées, les constructions nouvelles et extension de construction existante à condition d'être destinées au bon fonctionnement du chenil.</p> <p>L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 100 m² comptabilisée dans la totalité du secteur Nch.</p>
Ne	Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Oui	-
Neq	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Oui	<p>Sont autorisés sous condition en secteur Neq :</p> <p>Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité du centre équestre.</p>



Type de secteur de zone naturelle	Destination principale	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (oui/non)	Cadrage réglementaire proposé
			Les extensions et annexes des constructions existantes sur le secteur.
Ner	Principe de forte restriction à la constructibilité	Non	Les nouvelles constructions et installations sont interdites hormis les aménagements légers limitativement énumérés aux articles L. 121-24 et R. 121-5 du CU.
Ni	Principe de forte restriction à la constructibilité	Non	
Nj	Installations de faibles emprises dédiés aux jardins familiaux	Non	Sont autorisés, les équipements, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux. L'emprise au sol maximale des constructions sera de 10% du terrain d'assiette du projet.-
Nk	Installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de l'aire naturelle de camping	Oui	Sont autorisés les équipements publics et/ou d'intérêts collectifs et les accompagnements nécessaires au fonctionnement de l'aire naturelle de camping (sanitaires, ...). L'emprise au sol maximale est limitée à 200 m ² ; 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).
NL	Installations d'intérêt collectif et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Oui	Seules les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ou d'accueil du public d'une emprise au sol maximale de 50m ² sont autorisées.
NLs	Installations d'intérêt collectif et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Oui	Seules les installations démontables nécessaires au stockage des équipements sportifs, de loisirs ou d'accueil du public sont autorisées, d'une emprise au sol maximale de 20m ² .
Np	Principe de forte restriction à la constructibilité	Non	Seules sont autorisées : les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement ;



Type de secteur de zone naturelle	Destination principale	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (oui/non)	Cadrage réglementaire proposé
			<p>les installations précaires sur les berges du lac dans le cadre de permis précaire, à condition qu'elles soient nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et sous réserve de ne pas excéder 10m² d'emprise au sol et d'être démontable.</p> <p>Au regard des enjeux environnementaux du secteur Np, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites.</p>
Nt	Installations d'intérêt collectif et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Oui	<p>Sans porter atteinte aux paysages et à l'environnement, seules les constructions et installations à usage touristique, ainsi que les hébergements d'une emprise au sol maximale de 50 m² et dans la limite de 4 unités sont autorisés.</p>
Nx	Artisanat, commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau	Oui	<p>Seules les extensions et annexes des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de service accueillant une clientèle et de bureau existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet.</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage ou l'acrotère.</p>
Ny	Artisanat, commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, entrepôt	Oui	<p>Seules les extensions et annexes des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, et d'industrie, d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet.</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage ou l'acrotère.</p>

c. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

Comme vu dans le tableau précédent, les STECAL sont utilisés de manière exceptionnelle à l'échelle du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale et permettent d'encadrer certaines typologies d'occupation du sol spécifiques. De manière à assurer le cadrage réglementaire s'assurant d'une gestion maîtrisée des espaces ainsi définis, des règles particulières ont été adoptées au cas par cas :



Type de secteur de zone naturelle	Destination principale	Cadrage réglementaire proposé à l'échelle du PLUi		
		Nombre	Règle d'emprise au sol	Règle de hauteur
Nbot	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	1	L'emprise au sol cumulée des constructions sur une même unité foncière ne pourra excéder 200 m ² au sol.	La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres au faitage.
Nch	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Sont autorisées, les constructions nouvelles et extension de construction existante à condition d'être destinées au bon fonctionnement du chenil.		L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 100 m ² comptabilisée dans la totalité du secteur Nch.	La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres au faitage.
Ne	Équipements d'intérêt collectif et de services publics		L'emprise au sol maximale des constructions est de 50% du terrain d'assiette du projet.	La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
Neq	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Sont autorisés sous condition en secteur Neq : - Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité du centre équestre. - Les extensions et annexes des constructions existantes sur le secteur.		L'emprise au sol maximale des constructions est de 50% du terrain d'assiette du projet.	La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.
Nk	Installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de l'aire naturelle de camping. Sont autorisés les équipements publics et/ou		L'emprise au sol maximale est limitée à 200 m ² ; L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol	La hauteur d'une construction nouvelle, et des annexes, ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout



Type de secteur de zone naturelle		Cadrage réglementaire proposé à l'échelle du PLUi		
	Destination principale	Nombre	Règle d'emprise au sol	Règle de hauteur
	d'intérêts collectifs et les accompagnements nécessaires au fonctionnement de l'aire naturelle de camping (sanitaires, ...).		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).	du toit (ou à acrotère) et 6 mètres de hauteur absolue.
NL	Installations d'intérêt collectif et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Seules les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ou d'accueil du public.		Une emprise au sol maximale de 50m ² par construction est autorisée.	La hauteur d'une construction nouvelle, et des annexes, ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit (ou à acrotère) et 6 mètres de hauteur absolue.
NLs	Constructions et installations démontables de loisirs et d'accueil du public sont autorisées dans le cadre d'activités temporaires ou saisonnières.		Une emprise au sol maximale de 20m ² par construction est autorisée.	La hauteur d'une construction nouvelle, et des annexes, ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit (ou à acrotère) et 6 mètres de hauteur absolue.
Nt	Installations d'intérêt collectif et activités de		L'emprise au sol maximale d'une construction ne	La hauteur d'une construction nouvelle, et des



Type de secteur de zone naturelle	Destination principale	Cadrage réglementaire proposé à l'échelle du PLUi		
		Nombre	Règle d'emprise au sol	Règle de hauteur
	services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Sans porter atteinte aux paysages et à l'environnement, seules les constructions et installations à usage touristique, ainsi que les hébergements sont autorisés.		peut excéder 50m ² et limité à 4 unités par terrain.	annexes, ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit (ou à acrotère) et 6 mètres de hauteur absolue.
Nx	Artisanat, commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau. Seules les extensions et annexes des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de service accueillant une clientèle et de bureau existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.		L'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet.	La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage ou l'acrotère.
Ny	Artisanat, commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, entrepôt. Seules les extensions et annexes des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, et d'industrie, d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.		L'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet.	La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage ou l'acrotère.

4.7. L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

1.1.1. RAPPEL

La loi Littoral concerne les communes riveraines de la mer, de grands lacs, estuaires ou deltas. Ainsi les communes de **Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born et Vielle-Saint-Girons**, en tant que communes littorales sont concernée par cette réglementation qui vise à préserver les territoires de la pression urbaine, les phénomènes d'érosion ou submersion marine.



Elles sont ainsi soumises à des principes d'urbanisation et de protection des espaces sensibles, au regard des dispositions décrites aux articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'urbanisme.

Les articles L121-21 et L121-22 du Code de l'urbanisme explicitent les dispositions spécifiques aux documents d'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une justification. Les documents d'urbanisme doivent répondre aux dispositions concernant la détermination des capacités d'accueil et la préservation des coupures d'urbanisation.

« Article L.121-21 : Détermination des capacités d'accueil

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

« Article L.121-22 : Préservation des coupures d'urbanisation

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit aussi préserver les espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, conformément aux articles L.121-23 du même Code. Ces espaces et milieux à préserver sont fixés par décret.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs doivent être classés en Espace Boisé Classé (EBC) (Article L121-27).

Sur l'ensemble du territoire, toute extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des zones urbanisées (Article L121-8 à 12) et pour les espaces proches du rivage, l'urbanisation doit répondre à la règle de l'extension limitée de l'urbanisation (Article L121-13 à 15).

S'appuyant sur la déclinaison territoriale préalable des attendus de la loi littorale par le Schéma de Cohérence Territoriale Côte Landes Nature, il s'agit donc de décliner les orientations règlementaires prises pour s'inscrire dans la continuité des dispositions prises.

Pour rappel, la collectivité se réinterrogera systématiquement sur l'existence ou pas d'un espace remarquable à chaque autorisation d'urbanisme déposée, nonobstant le zonage du PLUi.

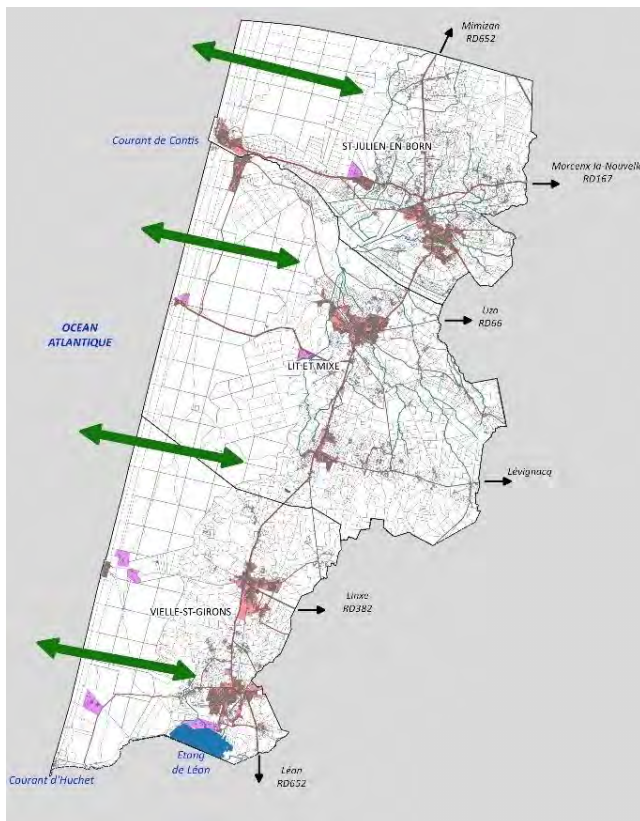
1.1.1. INTEGRATION DES COUPURES D'URBANISATION (ART.L.121-22 DU CODE DE L'URBANISME)

Pour rappel, le Schéma de Cohérence Territoriale distingue 4 coupures d'urbanisation que le PLUi doit matérialiser règlementairement pour éviter toute possibilité de raccrochement des entités urbaines existantes :

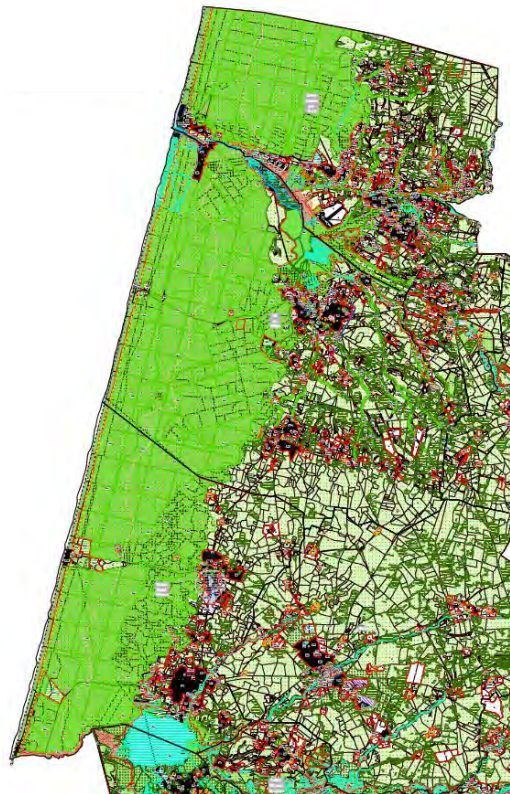
- Au nord de Contis les Bains,
- Entre Contis les Bains et Cap de l'Homy,
- Entre Cap de l'Homy et Saint-Girons plage,
- Entre Saint-Girons plage et Huchet.



Schématisation à l'échelle du SCoT



Traduction réglementaire par le PLUi



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal assure donc le maintien des coupures d'urbanisation identifiées à l'échelle du SCoT par la mise en place de tout un cortège de zones réglementaires où toute constructibilité y est interdite, en particulier les secteurs Ni de la bande littorale portée à 150 mètres mais également les espaces remarquables Ner au titre de la loi littorale. À cela, s'ajoute les Espaces Boisés Classés qui couvrent la quasi-intégralité du domaine forestier au sein de ces coupures d'urbanisation.

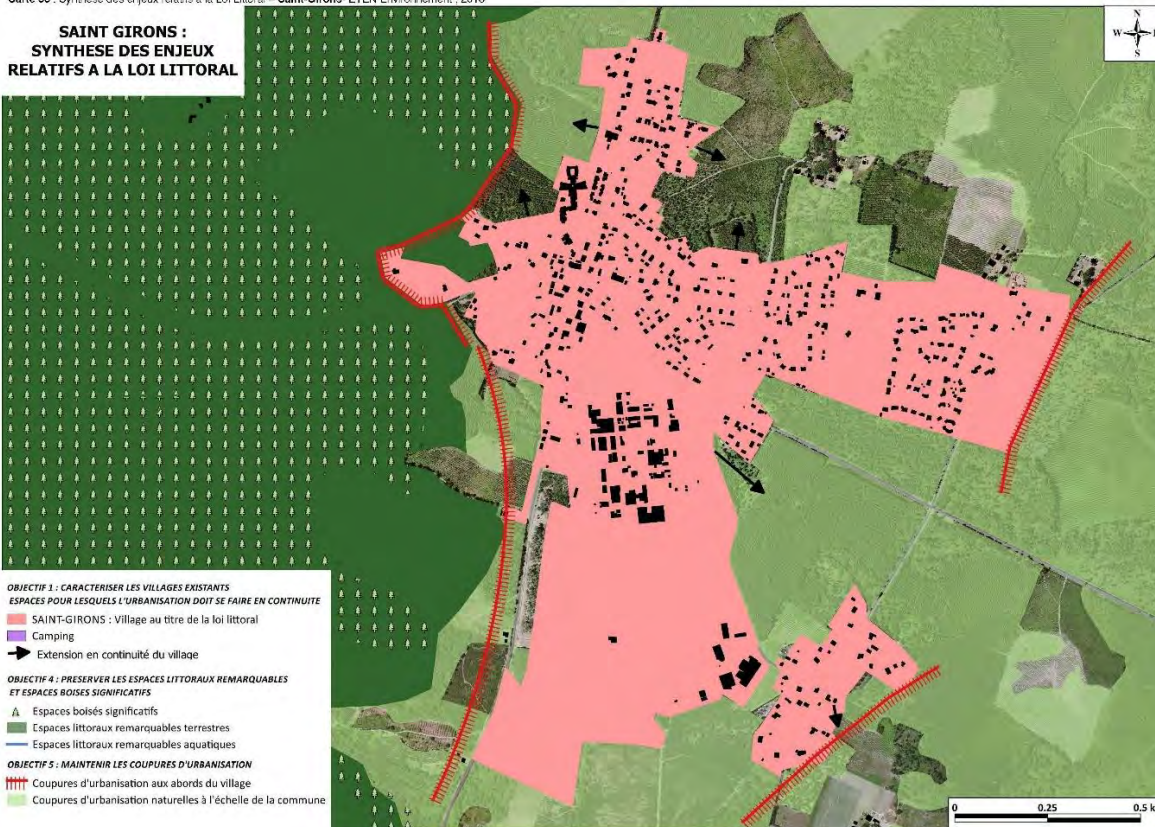
Par ailleurs, il est à noter qu'à l'échelle des trois communes concernées, seul le village de Contis sur la commune de Saint-Julien-en-Born aurait pu être éligible à une extension de l'urbanisation. Or, cette orientation n'a pas été choisie par la commune et la Communauté de Communes. Le village de Contis conservera donc son périmètre aggloméré actuel.



Schématisation des coupures d'urbanisation à l'échelle du SCoT pour le bourg de Saint-Girons

Carte 56 : Synthèse des enjeux relatifs à la Loi Littoral – Saint-Girons- ETEN Environnement : 2016

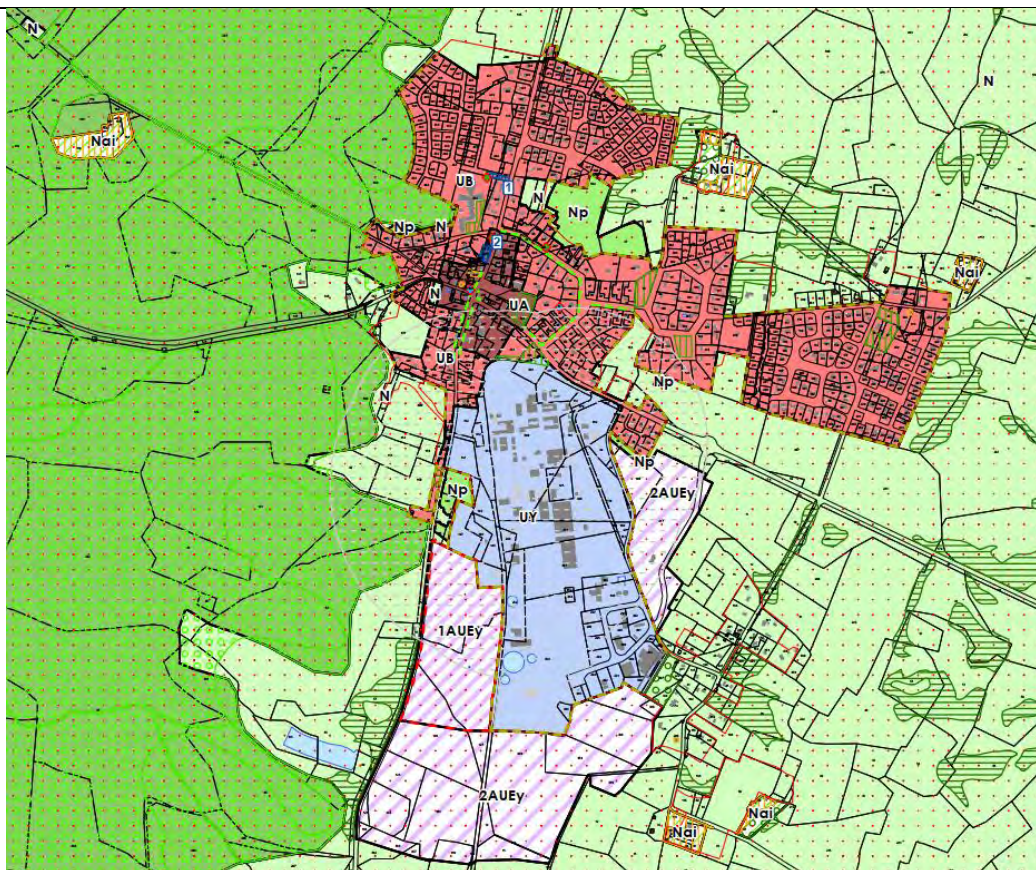
SAINT GIRONS : SYNTHESE DES ENJEUX RELATIFS A LA LOI LITTORAL



Toutes les cartes présentées dans cette annexe au DOO ont un caractère prescriptif.

60

Traduction règlementaire par le PLUi des coupures d'urbanisation pour le bourg de Saint-Girons





Pour ce qui concerne le bourg de Saint-Girons, la comparaison entre les coupures d'urbanisation définies au Schéma de Cohérence Territoriale avec la retranscription réglementaire du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal démontre une bonne prise en compte de l'enjeu de maintien des coupures d'urbanisation périphériques. Ainsi hormis la prise en compte d'un lotissement dont l'autorisation d'urbanisme a été délivrée au nord-ouest du bourg (secteur Perrot), toute la coupure d'urbanisation matérialisée sur la frange ouest du bourg a été respectée, en particulier sur toute la frange ouest de la Route des Lacs. La recherche de moindre impact a été même plus loin, puisque les extensions d'urbanisation, sous densifiée, ont été restituées dans un zonage de gestion de l'existant (zone N).

Il en va de même vis-à-vis des prescriptions pour le non-étalement de l'urbanisation le long de la frange est, avec le lotissement des Bidaous qui constitue bien au nord est la limite effective des zones urbaines au nord-est du bourg. Quant à la limitation de toute extension au-delà de la coupure d'urbanisation au sud-est, elle est d'autant plus effective que le quartier de Délès – Bernadon a été classé dans un mode de gestion de l'existant via de la zone Naturelle (N).

Il n'y aura donc pas d'extension possible dans le développement du bourg de Saint-Girons qui serait susceptible de compromettre le maintien des coupures d'urbanisation matérialisées par le SCoT.

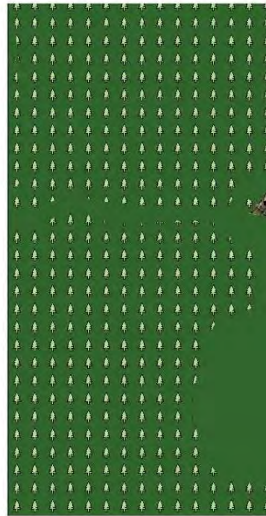
Il est à noter également que si le contour de l'espace aggloméré peut différer entre le schéma des espaces agglomérés du bourg illustré par le SCoT, et la retranscription réglementaire des zones urbaines (U) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, cela est simplement lié à la prise en compte des autorisations d'urbanisme délivrées pour la réalisation de nouvelles opérations de logements (type lotissement). Toutefois, dans tous les cas, ces extensions s'inscrivent dans des logiques de continuité de village actées par le SCoT.

Enfin, il est noté que les extensions d'urbanisation à long terme proposées par le PLUi sous forme de réserves foncières (2AU) se situent à chaque fois dans une logique de continuité du village. Ainsi, les zones 2AUEy ne remettent pas en cause non plus le maintien des coupures d'urbanisation matérialisée par le SCoT de Côte Landes Nature au titre de la loi Littoral.



Schématisation des coupures d'urbanisation à l'échelle du SCoT pour le bourg de Vieille

VIEILLE : SYNTHÈSE DES ENJEUX RELATIFS À LA LOI LITTORALE



OBJECTIF 1 : CARACTERISER LES VILLAGES EXISTANTS ESPACES POUR LESQUELS L'URBANISATION DOIT SE FAIRE EN CONTINUITÉ

- VIEILLE : Village au titre de la loi littoral
- Camping
- ➔ Extension en continuité du village

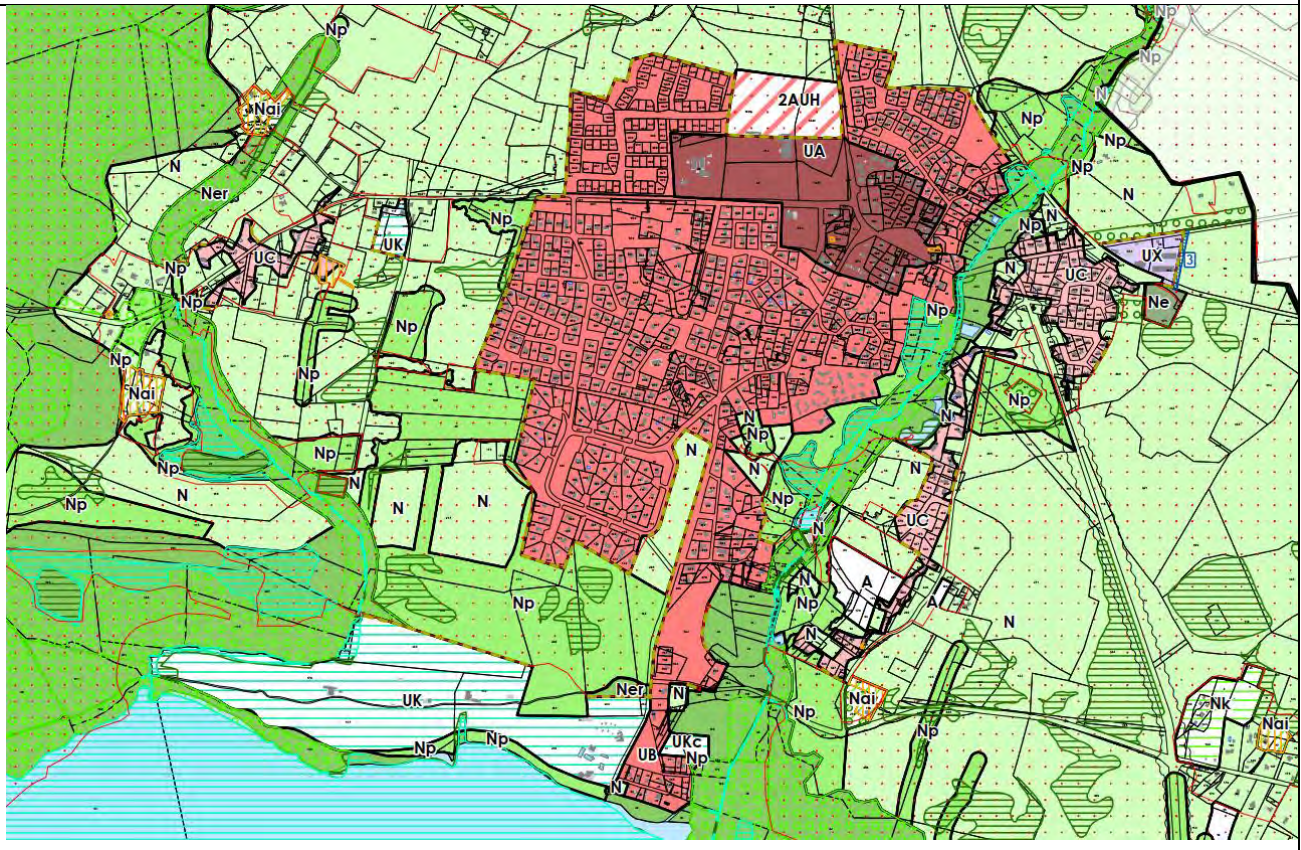
OBJECTIF 4 : PRÉSERVER LES ESPACES LITTORAUX REMARQUABLES ET ESPACES BOISÉS SIGNIFICATIFS

- Espaces boisés significatifs
- Espaces littoraux remarquables terrestres
- Espaces littoraux remarquables aquatiques

OBJECTIF 5 : MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION

- Coupures d'urbanisation aux abords du village
- Coupures d'urbanisation naturelles à l'échelle de la commune

Traduction réglementaire par le PLUi des coupures d'urbanisation pour le bourg de Vieille





Pour ce qui concerne le bourg de Vielle, la comparaison entre les coupures d'urbanisation définies au Schéma de Cohérence Territoriale avec la retranscription réglementaire du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal démontre une bonne prise en compte de l'enjeu de maintien des coupures d'urbanisation périphériques. En particulier, entre le bourg de Vielle lui-même et les Secteurs Déjà Urbanisés de Rigaout à l'ouest et de Montgrand à l'est.

Ainsi, l'intégralité de la coupure d'urbanisation matérialisée sur la frange ouest du bourg de Vielle a été respectée telle que proposée par la Schéma de Cohérence Territoriale. Il en va de même sur la frange est du bourg et Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de Montgrand, et ce, de manière d'autant plus opérationnelle qu'en tant que SDU, le secteur de Montgrand n'a plus vocation à s'étendre sur les espaces naturels périphériques.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal va plus loin en matière de préservation des coupures d'urbanisation puisque le ruisseau du Moulin de Loupsat bénéficie d'un fort niveau de préservation par le zonage et la réglementation du nouveau document d'urbanisme. Ainsi, sans que le ruisseau et ses abords aient été identifiés comme coupure d'urbanisation, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en cohérence avec les logiques de gestion des principaux réseaux hydrographiques sur le territoire de Côte Landes Nature (Castets, Linxe, etc...), assure le maintien des espaces naturels majeurs en périphérie mais également au sein des espaces agglomérés des communes.

Il n'y aura donc pas d'extension possible dans le développement du bourg de Vielle qui serait susceptible de compromettre le maintien des coupures d'urbanisation matérialisées par le SCoT.

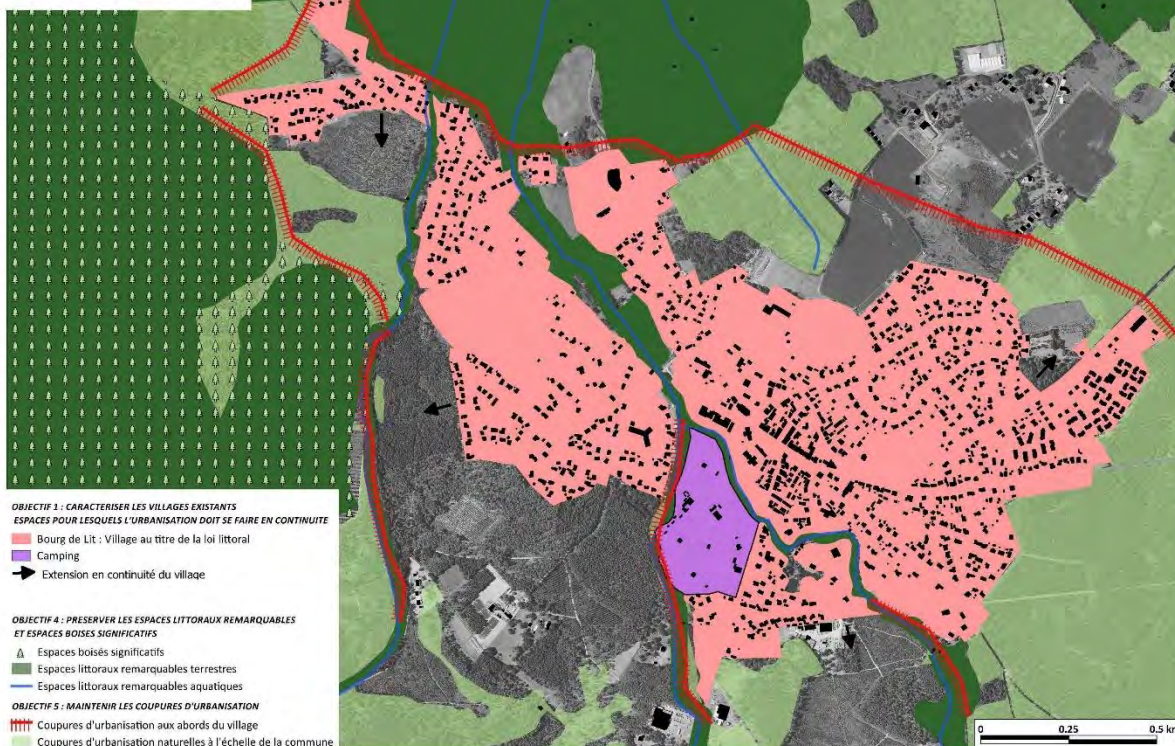
Il est à noter également que si le contour de l'espace aggloméré peut différer entre le schéma des espaces agglomérés du bourg de Vielle illustré par le SCoT, et la retranscription réglementaire des zones urbaines (U) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, cela est simplement lié à la prise en compte des autorisations d'urbanisme délivrées pour la réalisation de nouvelles opérations de logements (type lotissement). Toutefois, dans tous les cas, ces extensions s'inscrivent dans des logiques de continuité de village actées par le SCoT. A Vielle, c'est le cas de l'extension d'urbanisation récente réalisée sur la frange nord, autour de l'école et de l'ensemble des équipements sportifs.



Schématisation des coupures d'urbanisation à l'échelle du SCoT pour le bourg de Lit-et-Mixe

Carte 52 : Synthèse des enjeux relatifs à la Loi Littoral – Bourg de Lit – ETEN Environnement : 2016

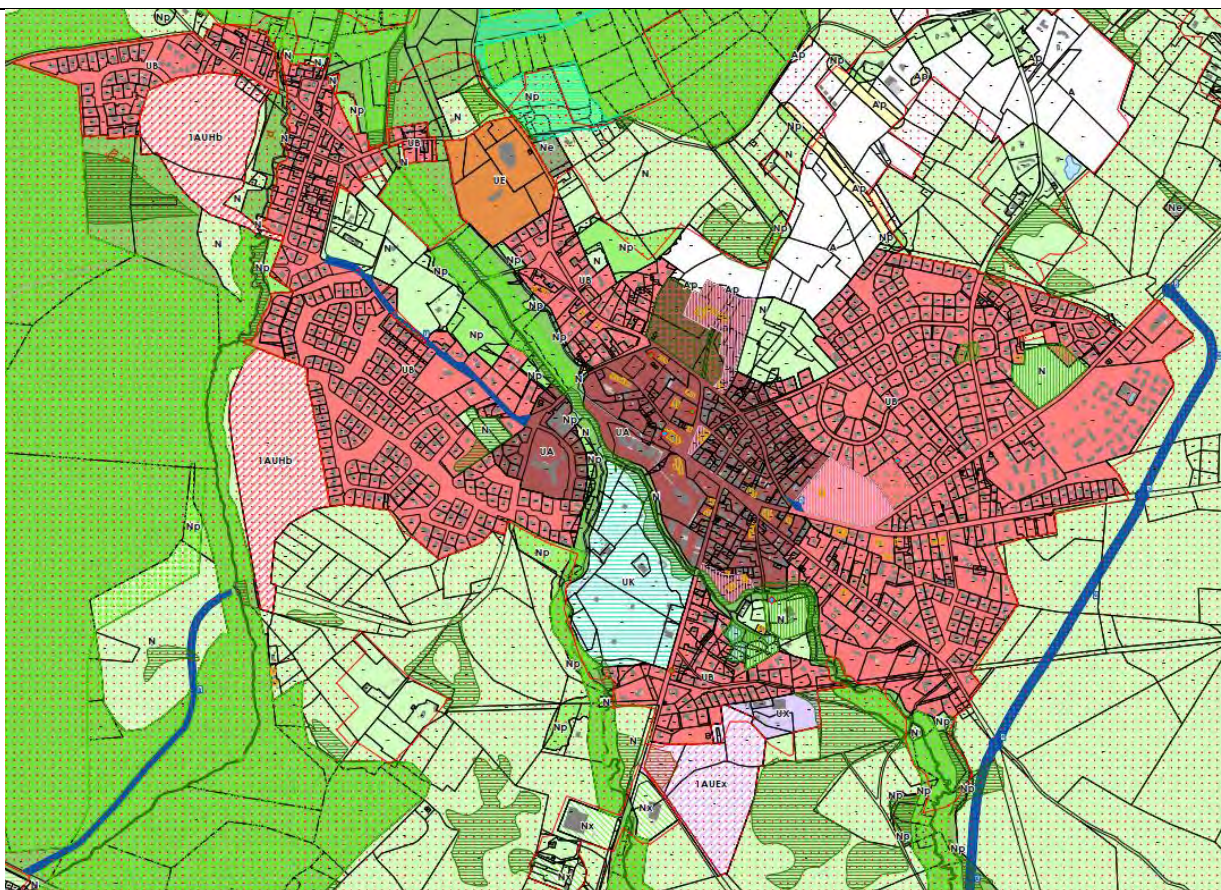
BOURG DE LIT : SYNTHESE DES ENJEUX RELATIFS A LA LOI LITTORAL



Toutes les cartes présentées dans cette annexe au DOO ont un caractère prescriptif.

56

Traduction règlementaire par le PLUi des coupures d'urbanisation pour le bourg de Lit-et-Mixe





Pour ce qui concerne le bourg de Lit-et-Mixe, la comparaison entre les coupures d'urbanisation définies au Schéma de Cohérence Territoriale avec la retranscription réglementaire du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal démontre une bonne prise en compte de l'enjeu de maintien des coupures d'urbanisation :

- À la fois vis-à-vis des périphéries extérieures avec les grandes étendues d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Mais également vis-à-vis des quartiers entrecoupés par le passage de différents ruisseaux, en particulier le Ruisseau de Padaou ou une séquence du ruisseau de Mouréou au sud du bourg.

Ainsi, l'intégralité de la coupure d'urbanisation matérialisée sur la frange ouest du bourg de Lit-et-Mixe a été respectée telle que proposée par la Schéma de Cohérence Territoriale, y compris en intégrant les projections d'extension d'urbanisation matérialisées par les zones 1AUHb de Truyemorte à l'ouest et de Ganitras au nord-ouest. Ces deux zones d'extensions sont non seulement compatibles avec le maintien des coupures d'urbanisation à l'extrême ouest du bourg, mais s'inscrivent également dans les potentialités d'extension en continuité du bourg.

Il en va de même pour toute la frange nord du bourg qui se retrouve pleinement stabilisée dans ses limites actuelles, hormis à l'extrême est du bourg où un lotissement a été réalisé, sans toutefois impacter la coupure d'urbanisation matérialisée au SCoT. La coupure d'urbanisation le long de la frange nord se retrouve même confortée au-delà des attentes du SCoT, puisqu'à l'extrême nord-ouest du bourg, le secteur de la rue de la Pyramide a été classé en zone naturelle afin de gérer l'urbanisation existante, sans étalement possible.

Par ailleurs, comme évoqué précédemment, le rôle de respiration et de coupure naturelle des ruisseaux porté par le SCoT a été parfaitement intégré au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec la matérialisation de zones naturelles qui suivent les réseaux hydrographiques et empêchent toute empiètement potentiel de l'urbanisation sur ces coupures naturelles.

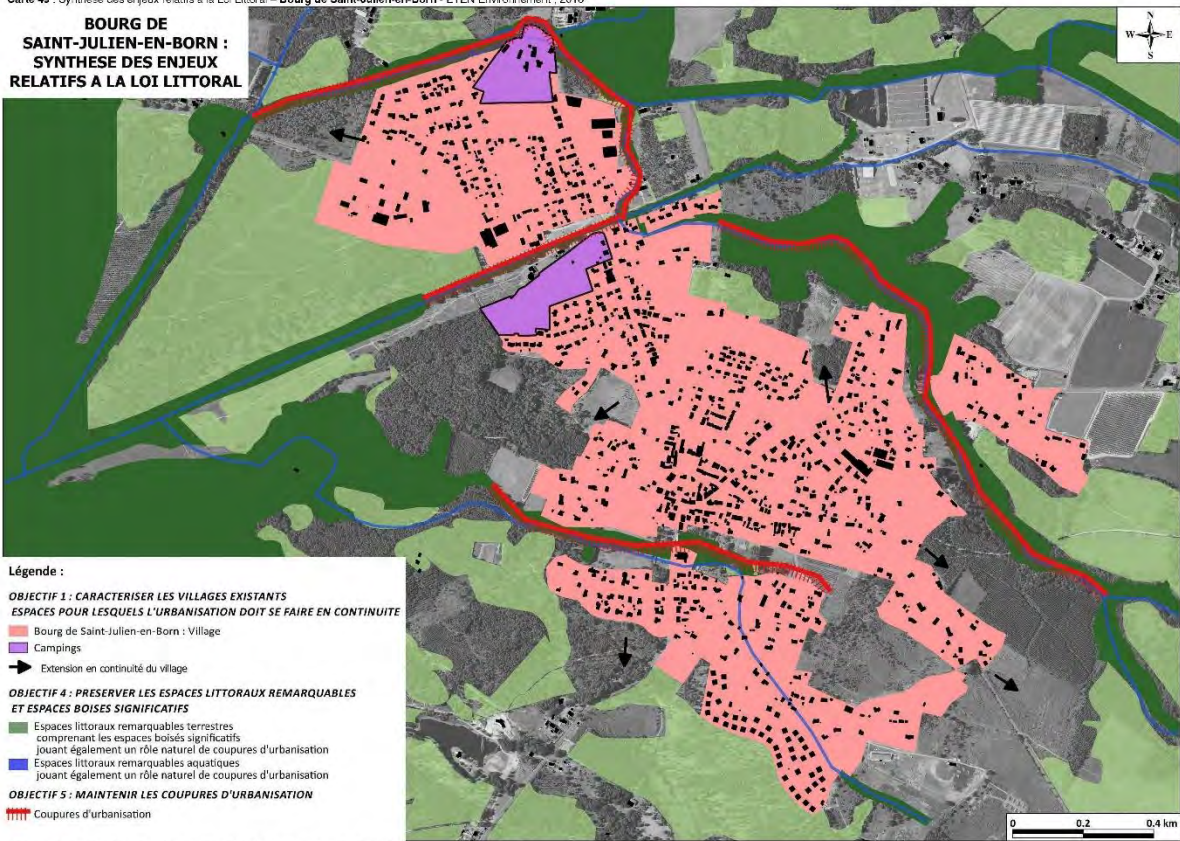
Enfin, pour ce qui concerne le développement et l'extension de la frange sud du bourg par le biais d'une zone 1AUEx, celui-ci n'impacte aucune coupure d'urbanisation matérialisée par le SCoT.



Schématisation des coupures d'urbanisation à l'échelle du SCot pour le bourg de Saint-Julien-en-Born

Carte 49 : Synthèse des enjeux relatifs à la Loi Littoral - Bourg de Saint-Julien-en-Born - ETEN Environnement : 2016

BOURG DE SAINT-JULIEN-EN-BORN : SYNTHESE DES ENJEUX RELATIFS A LA LOI LITTORAL



Légende :

OBJECTIF 1 : CARACTERISER LES VILLAGES EXISTANTS ESPACES POUR LESQUELS L'URBANISATION DOIT SE FAIRE EN CONTINUITE

■ Bourg de Saint-Julien-en-Born : Village

■ Campings

➔ Extension en continuité du village

OBJECTIF 4 : PRESERVER LES ESPACES LITTORAUX REMARQUABLES ET ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

■ Espaces littoraux remarquables terrestres comprenant les espaces boisés significatifs jouant également un rôle naturel de coupures d'urbanisation

■ Espaces littoraux remarquables aquatiques jouant également un rôle naturel de coupures d'urbanisation

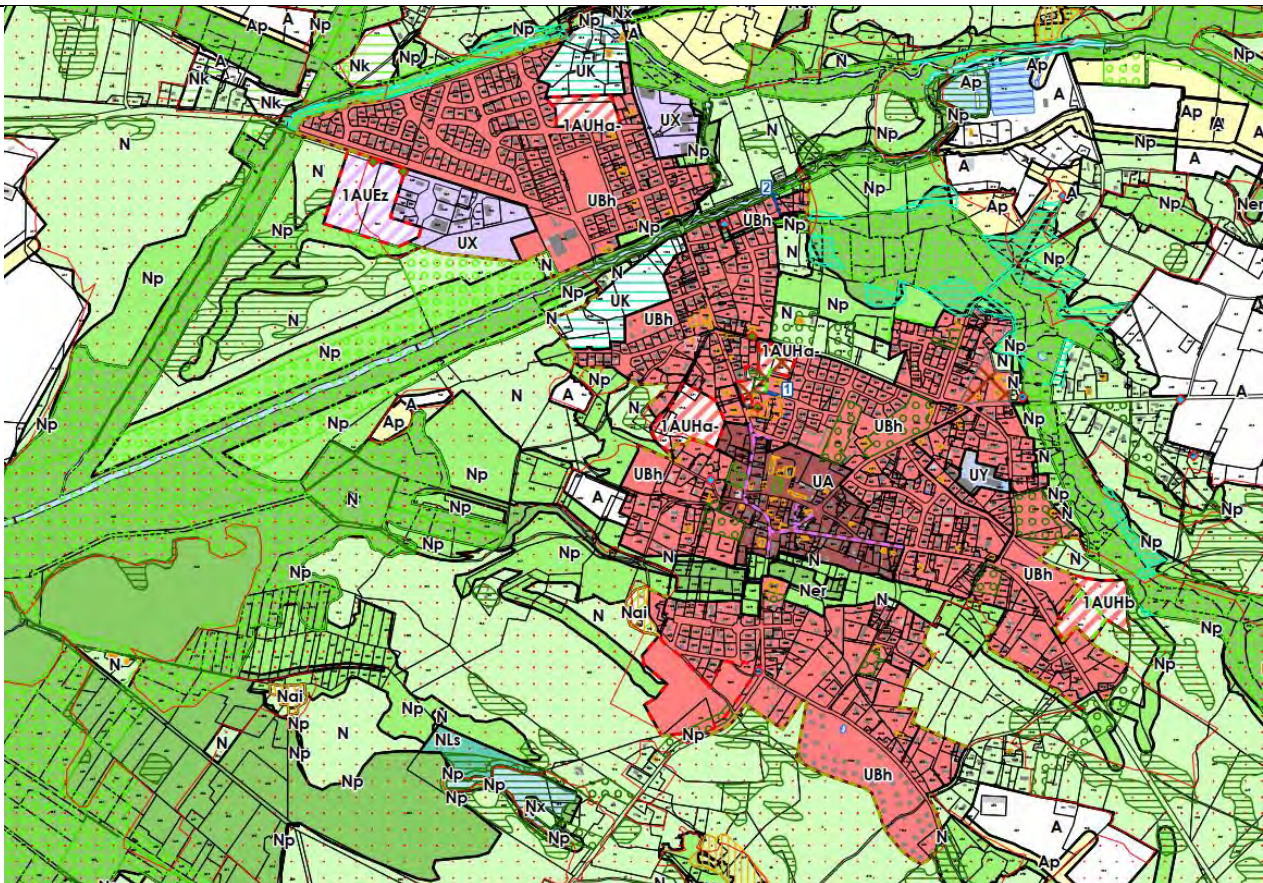
OBJECTIF 5 : MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION

■ Coupures d'urbanisation

Toutes les cartes présentées dans cette annexe au DDO ont un caractère prescriptif.

53

Traduction règlementaire par le PLUi des coupures d'urbanisation pour le bourg de Saint-Julien-en-Born





Pour ce qui concerne le bourg de Saint-Julien-en-Born, la comparaison entre les coupures d'urbanisation définies au Schéma de Cohérence Territoriale avec la retranscription réglementaire du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal démontre là encore une bonne prise en compte de l'enjeu de maintien des coupures d'urbanisation :

- À la fois vis-à-vis des périphéries extérieures avec les grandes étendues d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, en particulier au nord et à l'interface entre le bourg et le quartier de Campardon ;
- Mais également vis-à-vis des quartiers entrecoupés par le passage de différents ruisseaux, en particulier le ruisseau du Bourg au sud, le ruisseau de la Lande, ou encore ceux de Mézos et d'Onesse tout au nord.

Ainsi, l'intégralité de la coupure d'urbanisation matérialisée sur la frange nord du bourg de Saint-Julien a été respectée telle que proposée par la Schéma de Cohérence Territoriale, d'autant plus que le quartier de Campardon a été matérialisé en zone naturelle afin de gérer l'existant, sans envisager de potentiel d'extension de l'espace aggloméré. Ainsi, la bonne prise en compte des différents ruisseaux permet d'acter un effet de seuil et une barrière naturelle qui vient limiter toute extension future. De même, certains choix de préservation des espaces naturels majeurs du territoire communal, notamment le long de la frange nord de la Rue de Gironzat, contribuent pleinement à conforter durablement la coupure d'urbanisation du SCoT.

Par ailleurs, comme évoqué précédemment, le rôle de respiration et de coupure naturelle des ruisseaux porté par le SCoT a été parfaitement intégré au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec la matérialisation de zones naturelles qui suivent les réseaux hydrographiques et empêchent toute empiètement potentiel de l'urbanisation sur ces coupures naturelles. De cette façon, comme sur les autres communes, un cortège d'outils réglementaires et de servitudes assurent les coupures matérialisées au SCoT.

Il convient de noter qu'au-delà des extensions urbaines déjà réalisées par des autorisations d'urbanisme délivrées depuis l'approbation du SCoT (comme l'extension vers l'ouest du lotissement le long de la Route du Sable Blanc par exemple), toutes les zones ouvertes à l'urbanisation respectent les principes de développement en continuité du bourg telles que proposées par le SCoT.

Enfin, pour ce qui concerne le développement et l'extension de la zone d'activités de Dardas le long de la Route du Sable Blanc, celle-ci n'impacte aucune coupure d'urbanisation matérialisée par le SCoT.

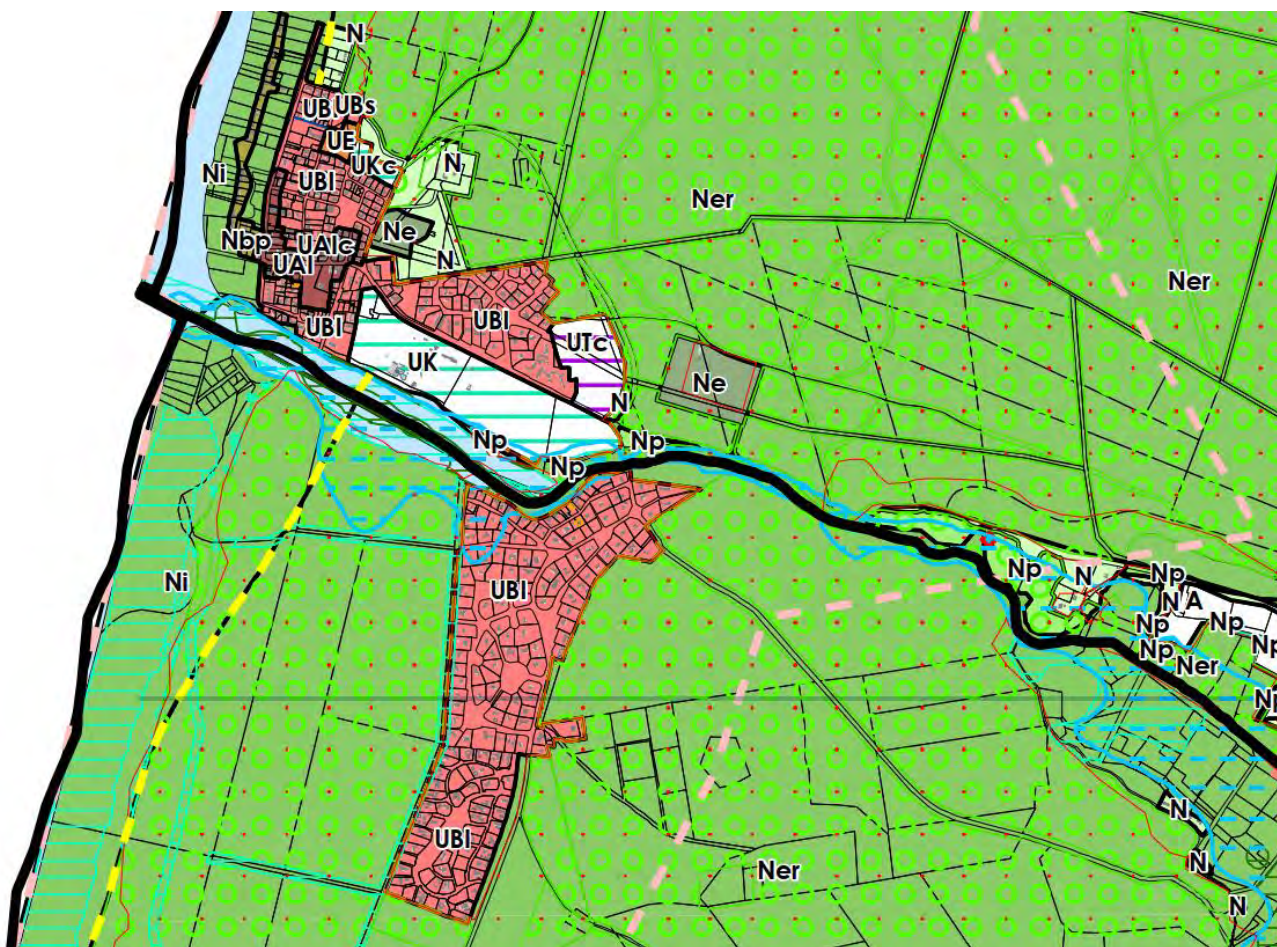
1.1.2. INTEGRATION DU PRINCIPE D'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (ART.L.121-13 DU CODE DE L'URBANISME)

Pour rappel, la définition des espaces proches du rivage sur la Communauté de Communes Côte Landes Nature s'appuie sur les éléments suivants :

- La limite de co-visibilité perceptible au point le plus haut des espaces proches du rivage est définie au niveau des sommets des dunes boisées ;
- La limite « physique » repose globalement sur celles des routes parallèles au rivage : D403, D328, routes forestières...



Zonage du PLU avec l'identification des espaces proches du rivage



Le pointillé rose matérialisant le périmètre considéré comme Espace Proche du Rivage, il peut être noté qu'aucune extension de l'urbanisation n'est portée sur les villages de Contis nord et sud, respectivement à Saint-Julien-en-Born et Lit-et-Mixe. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal se concentre sur la gestion des espaces urbanisés ou artificialisés existants.



De même, sur la commune de Lit-et-Mixe, le secteur de la plage du Cap de L'Homy s'inscrit dans une simple gestion des occupations du sol existantes. De surcroît, ce secteur, ne bénéficiant pas du statut de « village » au sens de la loi littoral, ne peut prétendre à une extension de son enveloppe urbaine.



Il en est de même pour le secteur de la plage de Saint-Girons à Vielle Saint-Girons. Le principe de simple maintien de l'enveloppe urbaine existante est mis en place, et un simple processus de gestion des activités et/ou occupation des sols existant est acté par la matérialisation d'une constructibilité limitée par des secteurs de la zone N.

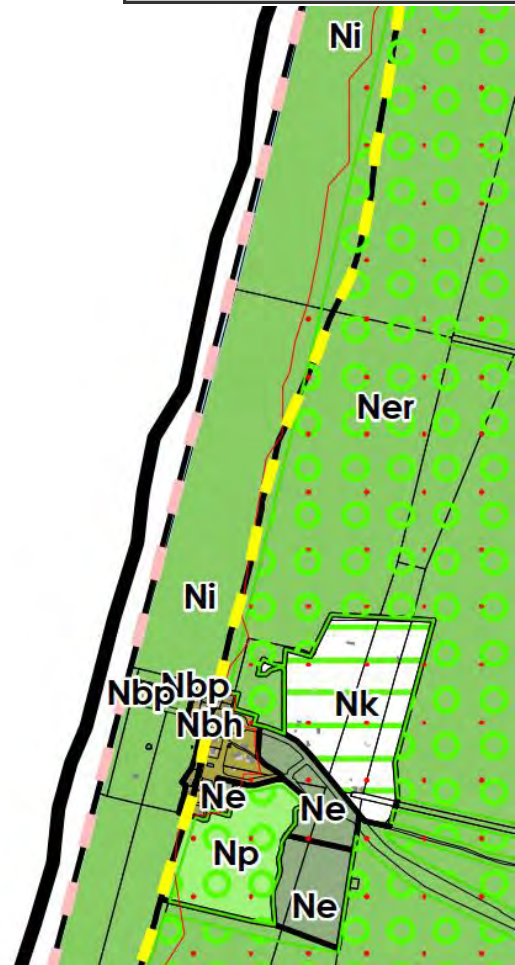
1.1.3. INTEGRATION D'UNE BANDE LITTORALE INCONSTRUCTIBLE (ART.L.121-16 DU CODE DE L'URBANISME)

Pour rappel, le principe d'inconstructibilité s'applique sur la base des principes suivants prescrits par le SCOT :

- La bande inconstructible est comptée à partir de la projection du trait de côte en 2050 (GIP Littoral, 2016) et remplace le trait de côte 2040 (SCOT).
- La bande inconstructible est ainsi élargie à 150 mètres.

En s'appuyant sur un extrait, transposable sur l'ensemble de la bande littorale de Côte Landes Nature, un secteur Ni a été défini pour rendre l'ensemble de ces surfaces inconstructibles.

Extrait de zonage du PLUi, à hauteur de la plage du Cap de Lhomy à Lit-et-Mixe : matérialisation d'une bande réglementaire inconstructible Ni.



1.1.4. PRESERVATION DES ESPACES TERRESTRES ET MARINS, SITES ET PAYSAGES REMARQUABLES (ART.L.121-23 DU CODE DE L'URBANISME) ET INTEGRATION DES ENSEMBLES BOISES SIGNIFICATIFS (ART.L.121-27 DU CODE DE L'URBANISME)

Pour rappel, à partir des espaces naturels identifiés dans l'analyse de l'état initial, **les espaces remarquables** identifiés sur le territoire de Côte Landes Nature sont :

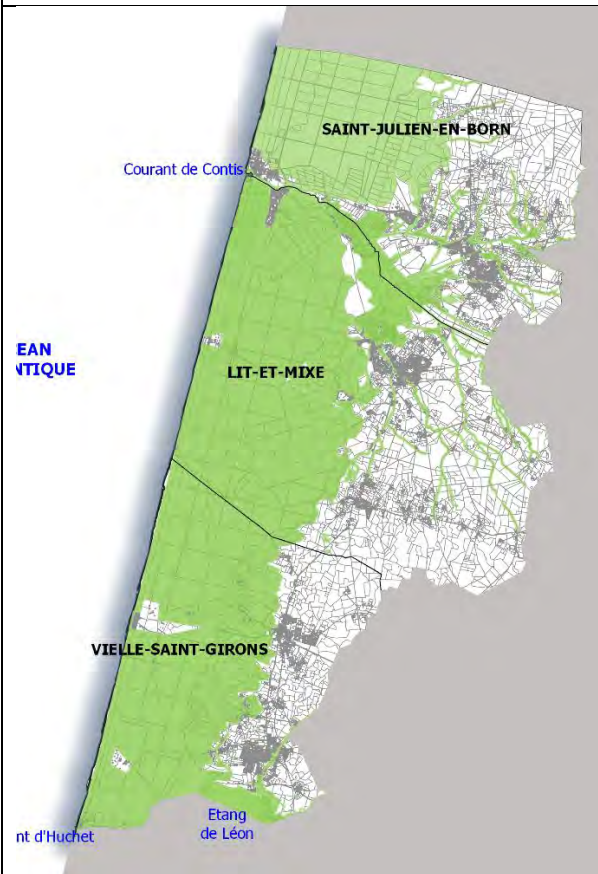
- Les 4 sites Natura 2000 (sur la base des données les plus récentes) ;
- Les sites inscrits « Étangs landais nord » et « Étangs landais sud » :
 - Sont *compris* : la dune ancienne boisée, la dune littorale, la dune moderne boisée, la dune moderne du littoral landais de Mimizan Plage au Vieux Boucau ;
 - Ne sont *pas compris* : les éléments fragmentant (de type parcelles bâties, camping, routes), les réservoirs « boisements de conifères et milieux associés », les « réservoirs boisements de feuillus et mixtes » et les espaces agricoles ;
- Les milieux naturels de type prairies humide, landes humides, marais, tourbière, lagune, cours d'eau et sa forêt galerie, boisements humides, dune moderne boisée, dune littorale et dune ancienne boisée.
- La réserve naturelle et le site classé du Courant d'Huchet,
- Le site classé étang de Léon et ses rives (hors parcelles bâties et camping).

De plus, **les espaces boisés les plus significatifs** correspondent également à ce vaste ensemble d'espaces remarquables et sont caractérisés par :

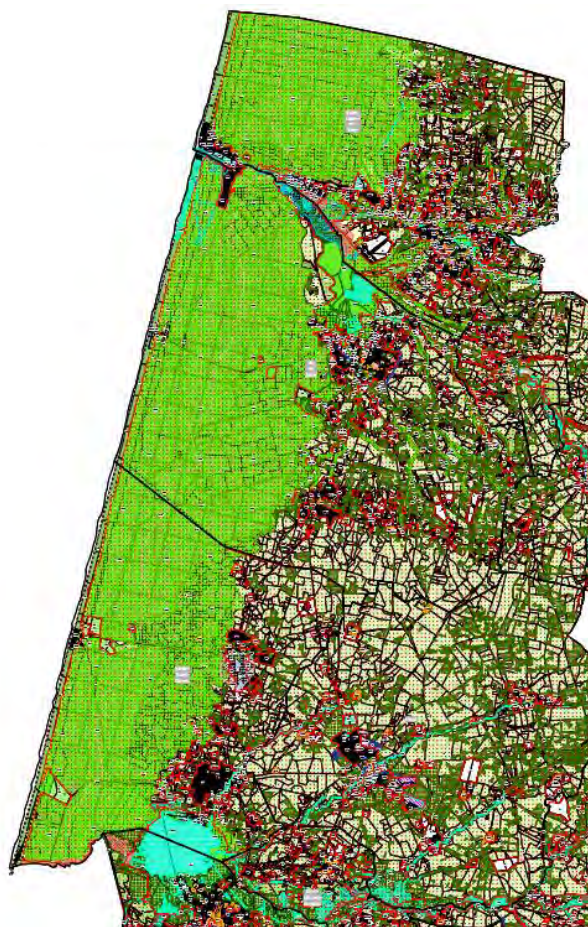
- Les forêts et zones boisées proches du rivage : les forêts sur dunes anciennes et modernes,
- Les boisements humides et forêts galeries.



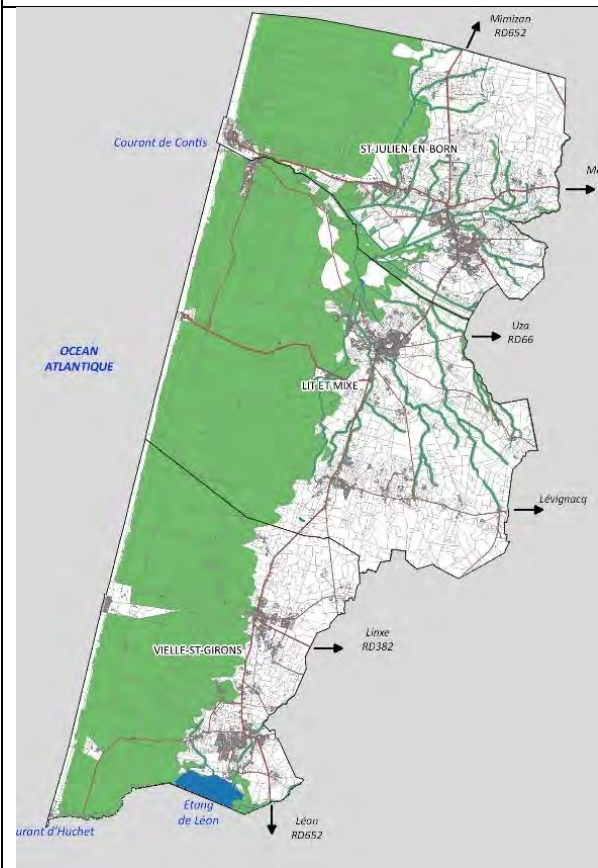
Repérage des espaces remarquables du littoral



Traduction réglementaire par le PLUi



Repérage des espaces boisés les plus significatifs





Le zonage du PLUi permet ainsi de garantir les fonctionnalités paysagères et écologiques des espaces naturels remarquables (Ner + Espaces Boisés Classés) et d'y assurer la préservation des milieux écologiquement les plus sensibles via des secteurs particuliers (Np, Ap) ou l'intégration de servitudes particulières (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

1.1.5. INTEGRATION DU PRINCIPE D'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION (ART.L.121-28 DU CODE DE L'URBANISME)

Pour rappel, le Schéma de Cohérence Territoriale définit que la trame urbaine du territoire des trois communes sujettes à l'application de la loi littorale (Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born et Lit-et-Mixe) s'appuie sur :

- Quatre agglomérations :
 - o Le bourg de Saint-Julien-en-Born
 - o Le bourg de Lit
 - o Le bourg de Saint-Girons
 - o Le bourg de Vielle
- Trois villages :
 - o Contis nord et sud (Saint-Julien-en-Born)
 - o La Lette (Saint-Julien-en-Born)
 - o Mixe (Lit-et-Mixe)
- Les Secteurs déjà Urbanisés :
 - o Commune de Saint-Julien-en-Born
 - Quartier Maniotte : situé à 300 m du bourg de
 - o Commune de Vielle-Saint-Girons
 - Rigaut : situé à 500 m du bourg de Vielle
 - Montgrand Nord : situé à 300 m du bourg de Vielle
 - Quartier Montgrand Sud : situé à 300 m du bourg de Vielle

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal respecte point par point les déclinaisons réglementaires possibles pour l'encadrement de chacun de ces trois cas de figure, à savoir :

a. Encadrement réglementaire des agglomérations

Seules les agglomérations des bourgs de Saint-Julien-en-Born et de Lit font l'objet de projet d'extension d'urbanisation. Tout en s'appuyant sur le périmètre aggloméré de chacun de ces deux bourgs, la déclinaison d'extension de l'urbanisation via des zones 1AU traduit la volonté de privilégier le renforcement de l'urbanisation hors des sites sensibles de loi littoral.

Dans ce cadre, des principes de respect de densité minimale sont attendus et inscrit au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ce principe d'extension de l'urbanisation décliné sur les communes de Lit-et-Mixe et de Saint-Julien-en-Born n'a toutefois pas été décliné sur la commune de Vielle-Saint-Girons. En effet, au regard de la très forte consommation d'espaces engagée ces dernières années, et du grand nombre d'opération de logements réalisés, la commune a d'ores et déjà « consommé » le potentiel de développement alloué par le SCOT pour les prochaines années. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal traduit donc une volonté de stabilisation des périmètres d'agglomération pour les bourgs de Vielle et de Saint-Girons.



b. Encadrement réglementaire des villages

Comme évoqué précédemment, le choix a été fait de stabiliser les périmètres agglomérés des villages de Contis nord et sud (les Péлиндres). Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'efforce d'encadrer règlementairement les différents espaces urbanisés existants au regard de leurs différentes vocations.

La seule extension de village encadrée concerne celle de la Lette à Saint-Julien-en-Born où une zone 1AUHs est proposée, sur du foncier communal, et de manière à proposer des solutions d'hébergements confortables pour les travailleurs saisonniers de la station balnéaire. L'urbanisation y sera donc limitée, hormis la réalisation de sanitaires, et cette zone 1AUHs bénéficie par ailleurs d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Enfin, le village de Mixe ne bénéficiera pas de potentialités d'extension dans le cadre de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. En effet, compte-tenu de difficultés rencontrées pour le traitement des eaux usées via des systèmes d'assainissement individuels lors d'épisodes de remontées de nappes, il est proposé de matérialiser le village de Mixe sous la forme d'un secteur UBa qui ne contredit pas son statut de village au regard des principes de déclinaison de la loi littoral, mais qui tempore dans un premier temps ses capacités à s'étendre mais également limite celles à être densifiées.

c. Encadrement réglementaire des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Chacun des quatre quartiers identifiés au titre de loi littoral bénéficie d'un classement sous la forme de zone UC au sein du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ce type de zone UC a été spécifiquement conçu pour encadrer spatialement les contours de ces quartiers, afin d'être au plus près des constructions existantes et **d'éviter toute possibilité d'extension en direction des espaces naturels immédiatement périphériques**.

Par ailleurs, la zone UC propose une gestion rigoureuse de ces Secteurs Déjà Urbanisés, que ce soit en matière d'implantation des constructions sur la parcelle ou concernant la gestion des annexes, en particulier il peut être noté pour **l'implantation des constructions vis-à-vis des emprises publiques** :

« En agglomération, les constructions principales doivent être implantées en tous points à une distance minimum de 5 mètres d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain :

- *Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante, sans augmentation de la non-conformité.*
- *Les annexes accolées isolées de moins de 15m² d'emprise au sol peuvent être implantées en même temps sur les limites séparatives et de fond de parcelle.*
- *Les annexes non accolées et piscines peuvent déroger au précédent paragraphe, toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètres (distance entre le bord extérieur du bassin et la limite séparative).*

Les constructions situées en second rideau sont autorisées sous réserve de l'existence d'une bande d'accès de 3 mètres de largeur minimum ».

De même, des limites fortes existent vis-à-vis des implantations par rapport aux limites séparatives :

« Les nouvelles constructions principales doivent être implantées en tous points :

- *Soit en ordre semi-continu, sur l'une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance (D) minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres. H étant la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.*
- *Soit en ordre discontinu. Dans ce cas, le recul vis-à-vis des limites séparatives devra être de 3 mètres minimum.*

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain :

- *Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante, sans augmentation de la non-conformité.*



- les annexes non accolées (hors piscine) de moins de 15m² d'emprise au sol peuvent être implantées en même temps sur les limites séparatives et de fond de parcelle.
- les annexes non accolées de moins de 15m² et piscines peuvent déroger au précédent paragraphe, toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètres (distance entre le bord extérieur du bassin et la limite séparative) ».

Par ailleurs, les terrains devront conserver une part de 4% en pleine terre pour assurer le maintien d'un couvert naturel et végétal de ces sites.

1.1.6. LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE AU TITRE DE LA LOI LITTORAL (ART.L.121-21 DU CODE DE L'URBANISME)

La capacité d'accueil du territoire est une démarche itérative qui trouve sa transcription dans l'ensemble des pièces du PLUi. L'évaluation environnementale en particulier tend à démontrer que le projet est compatible avec les ressources, la vulnérabilité et les spécificités du territoire.

Les travaux du GIP Littoral Aquitain sur ce sujet produits en 2023 apportent des éclaircissements sur les attendus de la notion de capacité d'accueil au sens du code de l'urbanisme.

Le PLUi a identifié dans son diagnostic des pôles de tourisme reconnus comme des sites d'hébergement ou de visite, respectueux de l'environnement et des traditions locales. Sur ces espaces, les pratiques apportant des nuisances sont interdites.

De plus, le PLUi a identifié les éléments du patrimoine vernaculaire et culturel tel que les airiaux (préservation au titre de l'article L.151-19) avec une réglementation spécifique de gestion des ensemble bâti anciens dans une logique de préservation patrimoniale de la forme urbaine et des qualités paysagères.

Les espaces balnéaires qui sont des sites touristiques très fréquentés sont clairement identifiés, en particulier Contis-Plage ou encore Saint-Girons Plage : sur ces espaces différents niveau de règlements spécifiques sont proposés en fonction de la vocation et des niveaux de gestion et/ou d'autorisation d'urbanisme acceptés en fonction des destinations communément présentes sur ce type de lieu (habitat, hébergement, commerce de détail, équipement,...).

Les espaces maritimes font l'objet d'un zonage particulier et spécifique même si ces zonages se localisent sur le domaine public maritime de la commune.

Le PLUi de la Communauté de Communes Côte-landes-Nature répond aux 5 objectifs suivants du SCOT :

- Objectif 1 : Déterminer les critères et caractériser les villages existants, espaces pour lesquels l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité ;
- Objectif 2 : Prendre en compte la règle d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la bande littorale ;
- Objectif 3 : Prendre en compte la règle d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;
- Objectif 4 : Préserver les espaces littoraux remarquables et espaces boisés significatifs ;
- Objectif 5 : Maintenir les coupures d'urbanisation.

En effet, comme vu dans les chapitres précédents, le document d'urbanisme s'attache à réduire le rythme et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (ENAF). En effet, l'objectif du PLUi est de réduire d'environ 30% la consommation des ENAF en compatibilité avec les objectifs du Schéma de Cohérence territoriale approuvé dans un premier temps, avant ultérieurement de se mettre en compatibilité via une prochaine révision du PLUi avec les objectifs du SRADDET Nouvelle Aquitaine.

La capacité d'accueil du territoire Côte Landes Nature s'appuie majoritairement sur un développement de l'habitat à vocation résidentielle, en s'efforçant pour y parvenir à mieux orienter la typologie vers de l'offre social en locatif ou en acquisition. Cela est particulièrement traduit sur les communes de Vielle Saint-Girons et Saint-Julien-en-Born. Le territoire cherche ainsi à fixer une population active sur son territoire de manière durable et de manière à mieux équilibrer les fonctions d'accueil des communes à l'échelle du territoire. Le PLUi participe au développement d'une offre de logements diversifiée, permettant aux jeunes actifs de rester sur le



territoire communal. Ainsi , le PLUi soutient avec le maintien des populations jeunes permet d'assurer le maintien de l'activité économique locale et l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire. Le PLUi répond ainsi aux besoins de production de logements diversifiés et aux objectifs du PLH de la Communauté de Communes **puisque'il permet d'atteindre les objectifs de production de logements ordinaires mais aussi de logements sociaux et de pouvoir à terme dépasser ces objectifs.**

De plus, le PLU permet de préserver le socle productif agricole en définissant des zones agricole, certes minoritaires, au regard de la superficie forestière de la Communauté de Communes.

Au-delà des Plans de Prévention des Risques promulgués par l'Etat, le PLUi régleme tout particulièrement les lisières entre les espaces urbains et les espaces NAF dans les zones s à urbaniser afin de limiter la propagation des risques (remontées de nappes, submersions marines et feux de forêt).

Les OAP et le règlement ont introduit des prescriptions permettant de veiller à l'insertion paysagère des opérations dans leur contexte paysager et environnemental. De plus , le PLUi, comme vu précédemment permet d'affirmer les coupures d'urbanisation du territoire en zone naturelle inconstructible.

Ainsi le PLUi permet :

- La prise en compte des espaces mentionnés à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme
- Les Espaces Remarquables du Littoral font l'objet d'un classement en zones Ner, qui au titre de son règlement d'urbanisme ne peut faire que l'objet d'aménagements légers décrits à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, à l'exclusion de tout autre constructibilité. A ce titre, la pression urbaine induite sur le territoire n'est pas de nature à porter atteinte à la fragilité de ces milieux ;
- la prise en compte de risques littoraux en intégrant notamment une bande littorale inconstructible de 150 mètres ;
- la prise en compte des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- Le dimensionnement de la capacité d'accueil et la localisation des espaces de développement (zones AU) ne sont pas de nature à porter atteinte à ces activités.

4.8. LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

« 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

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. »

Le PLUi identifie 63 emplacements réservés sur l'ensemble du territoire pour une superficie totale de plus de 44,23 hectares.

Ces emplacements réservés doivent permettre :

- La création de voirie routière et/ou piétonne afin d'assurer un maillage pertinent du réseau viaire ;



- L'extension d'équipements publics ;
- L'aménagement d'espaces publics et/ou d'équipements (cimetière, zone de stationnement, gestion des eaux pluviales...).

Identifiant	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives	Commune
40075-1	Commune	Création d'une voie de desserte	31825 m ²	Castets
40075-2	Commune	Extension de la maison de santé et aménagement d'une aire de stationnement	3477 m ²	Castets
40075-3	Commune	Extension de la STEP	854 m ²	Castets
40075-4	Commune	Création d'un cheminement	450 m ²	Castets
40075-5	Commune	Aménagement de la route de Couart	82412 m ²	Castets
40075-6	Communauté de communes	Extension des bâtiments de la communauté de communes	1926 m ²	Castets
40150-1	Commune	Création d'une place publique	114 m ²	Léon
40150-2	Commune	Création d'équipement de loisirs	8710 m ²	Léon
40154-1	Commune	Création d'une halte vélo	1970 m ²	Lévignacq
40154-2	Commune	Sécurisation du carrefour	212 m ²	Lévignacq
40154-3	Commune	Création d'ateliers municipaux	5021 m ²	Lévignacq
40154-4	Commune	Réalisation d'une maison des associations	1602 m ²	Lévignacq
40154-5	Commune	Réhabilitation du bâti	4766 m ²	Lévignacq
40154-6	Commune	Création d'un espace public	914 m ²	Lévignacq
40154-7	Commune	Réalisation d'aménagement autour de la salle communale	5282 m ²	Lévignacq
40154-8	Commune	Création d'une aire naturelle	9884 m ²	Lévignacq
40154-9	Commune	Amélioration et végétalisation de la Rue des Murats	781 m ²	Lévignacq
40154-10	Commune	Réalisation d'un traitement paysager d'entrée de bourg	2181 m ²	Lévignacq
40155-1	Commune	Extension du cimetière	5957 m ²	Linxe
40155-2	Commune	Maintien du passage de Boucareau	143 m ²	Linxe
40155-3	Commune	Elargissement de la rue du Sabla - Emprise 10m	61 m ²	Linxe
40155-4	Commune	Elargissement de la route de Retgeyres - Emprise 12m	914 m ²	Linxe
40155-5	Commune	Aménagement de stationnement	2282 m ²	Linxe
40155-6	Commune	Création de logements sociaux	1301 m ²	Linxe
40155-7	Commune	Aménagement de stationnement	717 m ²	Linxe
40155-8	Commune	Aménagement de stationnement	1632 m ²	Linxe
40155-9	Commune	Aménagement d'espace public	468 m ²	Linxe
40155-10	Commune	Aménagement d'espace public	48 m ²	Linxe
40155-11	Commune	Aménagements urbains	662 m ²	Linxe
40155-12	Commune	Aménagement d'une vallée verte	61281 m ²	Linxe
40155-13	Commune	Création de stationnement	1390 m ²	Linxe
40155-14	Commune	Aménagement d'une voie verte	1657 m ²	Linxe
40155-15	Commune	Aménagement de stationnement	148 m ²	Linxe
40155-16	Commune	Aménagement de stationnement	44 m ²	Linxe



40155-17	Commune	Aménagement de stationnement	645 m ²	Linxe
40155-18	Commune	Aménagement de stationnement	196 m ²	Linxe
40155-19	Commune	Elargissement de la voie	3427 m ²	Linxe
40155-20	Commune	Elargissement de la voie	483 m ²	Linxe
40155-21	Commune	Création d'un lotissement futur	50882 m ²	Linxe
40155-22	Commune	Création d'un lotissement futur	64231 m ²	Linxe
40157-1	Commune	Réaménagement du carrefour entre l'avenue de la Côte d'Argent et la rue Henri Crouzet	384 m ²	Lit-et-Mixe
40157-2	Commune	Aménagement d'un carrefour	706 m ²	Lit-et-Mixe
40157-3	Commune	Aménagement d'un carrefour	705 m ²	Lit-et-Mixe
40157-4	Commune	Aménagement d'un carrefour	707 m ²	Lit-et-Mixe
40157-5	Commune	Aménagement d'un carrefour	1261 m ²	Lit-et-Mixe
40157-6	Commune	Création d'une voie de contournement	39121 m ²	Lit-et-Mixe
40157-7	Commune	Aménagement de la rue de la Sablière	6987 m ²	Lit-et-Mixe
40157-8	Commune	Prolongement de la VC1	13680 m ²	Lit-et-Mixe
40266-1	Commune	Création d'un accès	320 m ²	Saint-Julien-en-Born
40266-2	Commune	Réalisation d'un accès public au ruisseau	307 m ²	Saint-Julien-en-Born
40266-3	Commune	Elargissement de chaussée de 1m de part et d'autre du chemin communal et une fois de 2m sur un seul côté du chemin	1227 m ²	Saint-Julien-en-Born
40266-4	Commune	Réalisation d'une voie piétonne	298 m ²	Saint-Julien-en-Born
40276-1	Commune	Extension du cimetière	2746 m ²	Saint-Michel-Escalus
40276-2	Commune	Création de stationnement	5332 m ²	Saint-Michel-Escalus
40276-3	Commune	Création de la liaison par cheminement doux	942 m ²	Saint-Michel-Escalus
40276-4	Commune	Aménagement d'espaces publics	732 m ²	Saint-Michel-Escalus
40311-1	Commune	Création d'un cheminement doux d'une largeur de 3m	685 m ²	Taller
40311-2	Commune	Création d'un cheminement piéton	209 m ²	Taller
40311-3	Commune	Création d'un cheminement piétonnier	542 m ²	Taller



40311-4	Commune	Création d'une passerelle contigüe au cheminement piétonnier	808 m ²	Taller
40326-1	Commune	Création d'une voie de desserte	778 m ²	Vielle-Saint-Girons
40326-2	Commune	Création d'un espace public	1082 m ²	Vielle-Saint-Girons
40326-3	Commune	Création d'un nouvel accès à la déchetterie	1860 m ²	Vielle-Saint-Girons

4.9. LA PROTECTION DES ESPACES BOISES ET LES OUTILS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1.1.7. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE LOCAL (L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

a. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le présent PLUi délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC) qui correspondent aux grandes masses boisées ou aux éléments paysagers plus ponctuels présents sur le territoire.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

Les boisements classés en EBC le sont notamment pour :

- des motifs d'ordre environnementaux. Ce classement permet de maintenir des éléments identifiés de la trame verte en tant que corridors écologiques et réservoirs de biodiversité dans la sous-trame des milieux forestiers.
- Une transposition des espaces remarquables au regard de l'application de la loi littoral sur les communes de Vielle-Saint-Girons, Lit-et-Mixe et Saint-Julien-en-Born.

Il est à préciser que compte-tenu de l'importance de l'activité sylvicole, l'usage d'Espace Boisé Classé a été utilisé avec précaution. L'objectif est également de prendre en considération l'existence de plans de gestion, qui ont vocation à garantir l'entretien et le renouvellement des espaces boisés concernés.

Ainsi, 14 199,62 hectares d'Espaces Boisés Classés sont identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal dont :

- **12 870,59 hectares d'espaces boisés classés au titre de la loi littoral, ces espaces boisés correspondent aux espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral ;**
- **1 329,03 d'espaces boisés classés en dehors de l'application de la loi littoral.**

Seulement 5,93 hectares d'espaces boisés classés sont retirés à l'échelle de l'intercommunalité.



b. Les éléments du patrimoine local identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

L'identification des éléments repérés proviennent notamment des documents d'urbanisme antérieurs, des retours d'élus locaux, du travail de terrain de l'équipe d'étude ou encore de données collectées lors de l'état initial de l'environnement :

- **En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, le PLUi entend préserver tous ces éléments caractéristiques du patrimoine local sur l'ensemble du territoire intercommunal. Certains espaces boisés sont protégés au titre de l'article L.151-19 pour leur qualité paysagère, qu'il s'agisse des grandes masses boisées, des parcs ou jardins ou de certains sujets isolés. Des éléments linéaires (« haies ou alignements d'arbres ») sont également identifiés à ce titre, notamment des haies situées *hors* secteurs concernés par la TVB.
Il s'agit en outre d'éléments recensés sur la base des potentialités définies dans le diagnostic architectural et urbain qui peuvent faire figure de patrimoine local, sans pour autant qu'ils soient inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques.
- **En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, le PLUi entend préserver des éléments présentant un intérêt écologique, à l'instar notamment :
 - des abords des cours d'eau (y compris les ripisylves comprises dans ces périmètres),
 - des habitats d'intérêt communautaires (Natura 2000) ;
 - d'éléments de la Trame Verte et Bleue, ainsi que des éléments linéaires (typologie « haies ou alignements d'arbres ») compris *dans* des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue ;
 - de milieux d'intérêt sur le plan écologique mis en évidence à la faveur d'études particulières (ex : étude d'impact),
 - ou encore des sites destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires au titre des atteintes à la biodiversité.

Pour cela, un repérage particulier a été mis en place au niveau du zonage et l'annexe au règlement spécifie les règles applicables sur les éléments repérés. Contrairement au classement en Espace Boisé Classé, l'identification au titre des articles L.151-19 et L.151-23 permet d'appliquer des prescriptions spécifiques définies dans le règlement écrit et de favoriser ainsi la gestion appropriée des éléments identifiés au regard des enjeux qui s'y posent.

Éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Protection au titre du L.151-19 CU de type « surfacique »	Superficie (en ha)
Périmètre de protection au titre de l'article L151-19 - entité boisé	32,59
Périmètre de protection au titre de l'article L151-19 - patrimoine bâti	352,58
Périmètre de protection au titre de l'article L151-19 - patrimoine paysager	28,96

Protection au titre de l'article L.151-19 CU de type « linéaire »	Linéaire (en km)
Protection linéaire au titre de l'article L151-19 – entité boisé	4,09
Protection linéaire au titre de l'article L151-19 - patrimoine paysager	42,39
Protection linéaire au titre de l'article L151-19 – « petit » patrimoine	1,07

Protection au titre de l'article L.151-19 CU de type « ponctuel »	Nombre
Protection ponctuelle au titre de l'article L151-19 - boisement	550
Protection ponctuelle au titre de l'article L151-19 - petit patrimoine	66



Éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Protection au titre du L.151-23 CU de type « surfacique »	Superficie (en ha)
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - Habitats d'intérêt communautaire	1135,12
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - mesures compensatoires	22,36
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - patrimoine naturel	1,32
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - Zone humide	5054,40

Ainsi, au total, le PLUi Côte Landes Nature identifie au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- 616 éléments ponctuels,
- 47,55 km d'éléments linéaires,
- 414,13 ha d'éléments surfaciques.

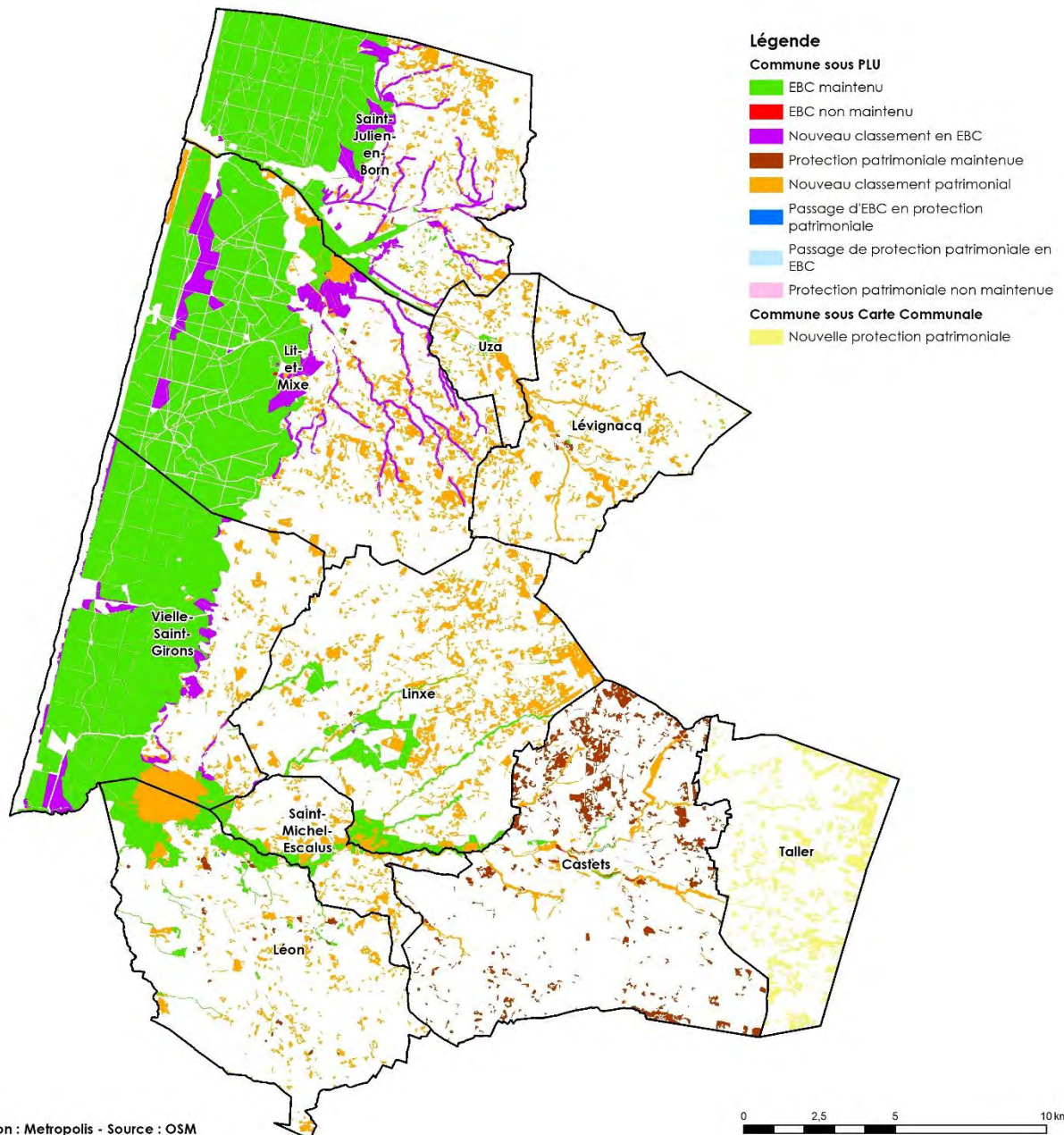
Par ailleurs, il identifie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- 6 213,2 ha d'éléments surfaciques.

La diversification des outils de protection proposée est à mettre en relation avec l'état initial de l'environnement, et notamment les enjeux de la Trame Verte et Bleue qui ont été établis, ainsi qu'avec le processus d'évaluation environnementale.



c. Synthèse



Conception : Metropolis - Source : OSM

En synthèse, voici l'évolution des surfaces dédiées à la protection des espaces naturels ou du patrimoine bâti ou naturel local entre les précédents documents d'urbanisme locaux et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

	Hectares
EBC maintenu	12487,34
EBC non maintenu	5,93
L151-19 déjà classé en protection patrimoniale précédemment	115,23
L151-23 déjà classé en protection patrimoniale précédemment	683,13
Nouveau classement en EBC	1714,05
Nouveau classement en L151-19	250,51
Nouveau classement en L151-23	4815,79
Passage de protection patrimoniale en EBC	10,42



Passage d'EBC en L151-19	3,75
Passage d'EBC en L151-23	1,58
Protection patrimoniale non maintenue	13,27
Nouveau classement en L151-19 (précédemment sous carte communale)	45,65
Nouveau classement en L151-23 (précédemment sous carte communale)	711,64
Total général	20858,29

1.1.8. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

En application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut (...) désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

Sont donc identifiées sur le plan de zonage les constructions qui bénéficieront d'une possibilité préalable par le PLUi de changement de destination.

L'autorisation définitive reviendra à la CDPENAF au regard de l'examen du projet par une autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable ou Permis d'Aménager).

La réhabilitation de ces constructions pré-identifiées devra se conformer aux prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans l'annexe au règlement « Prescriptions relatives au patrimoine local au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme – Règle spécifiques au changement de destination ». Ces prescriptions visent à conserver la qualité du bâti identifié et de ses abords : il s'agit de valoriser l'usage du bâti en favorisant un changement de destination mais sans compromettre sa qualité architecturale, patrimoniale et paysagère qui marque l'identité du territoire.

Par ailleurs, il est précisé que :

- le changement de destination d'une construction identifiée au PLUi ne pourra être autorisé que sous réserve d'être en capacité de justifier d'un raccordement au réseau d'eau, d'électricité et d'une défense incendie.
- Dans le cas de projet de changement de destination concernant une grange implantée à un maximum de 30 mètres par rapport à la construction principale à vocation d'habitation, un repérage graphique n'est pas nécessaire. Ce repérage est nécessaire en revanche pour les granges isolées, conformément aux conditions citées dans l'alinéa précédent.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal identifie les changements de destination suivants sur l'ensemble des 10 communes :

Type de changement de destination	Nombre
Habitat	30

Le total de 30 changements de destination potentiel est toutefois à relativiser au regard :

- de la nécessité d'expliquer et de faire valider chaque projet en CDPENAF d'une part ;
- du temps long souvent nécessaire entre l'expression du projet et son aboutissement d'autre part.



4.10. DEFINITION DE REGLES ET DE PRESCRIPTIONS PROGRAMMATIQUES EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

En compatibilité avec les orientations adoptées dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération du Conseil Communautaire du 1^{er} juillet 2024, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal formule des attentes programmatiques favorisant la mixité sociale à travers les futurs programmes de logements.

Si toutes les communes ne sont pas concernées par des attentes ou des besoins particuliers, Castets, Léon, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born, et Vielle-Saint-Girons contribueront à la diversification du parc de logements à l'échelle intercommunale.

A Castets : les orientations programmatiques des OAP de « Moncaout » et de la « friche Gascogne », qui intègrent un programme de 20% de logements sociaux sur certaines tranches, permettent d'envisager la réalisation d'un minimum de 56 logements sociaux.

A Léon : les orientations programmatiques des OAP de « Gat d'Uza », qui intègrent un programme de 20% de logements sociaux, permettent d'envisager la réalisation d'un minimum de 6 logements sociaux. Mais à cela il faut ajouter les dispositions du règlement écrit en zones UA et UB qui imposent la réalisation de 20% de logements sociaux pour toute opération de 10 logements et plus.

A Lit-et-Mixe : les orientations programmatiques des OAP de « Ganitras », qui intègrent un programme de 20% de logements sociaux, permettent d'envisager la réalisation d'un minimum de 10 logements sociaux.

A Saint-Julien-en-Born : les orientations programmatiques de toutes les OAP à vocation principale d'habitat (au nombre de 4), qui intègrent un programme de 2/3 de logements sociaux locatifs ou d'accession sociale, permettent d'envisager la réalisation d'un minimum de 50 logements locatifs sociaux ou d'accession sociale.

Par ailleurs, il est à noter l'existence d'une OAP spécifique à l'hébergement des travailleurs saisonniers au quartier de la Lette.

Mais à cela il faut ajouter les dispositions du règlement écrit en zone UB qui imposent la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux et 30% de logements en accession sociale pour toute opération de 10 logements et plus.

A Vielle-Saint-Girons : les dispositions du règlement écrit en zones UA et UB imposent la réalisation de 20% de logements sociaux pour toute opération de 10 logements et plus.



4.11. DEFINITION DE SECTEUR DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

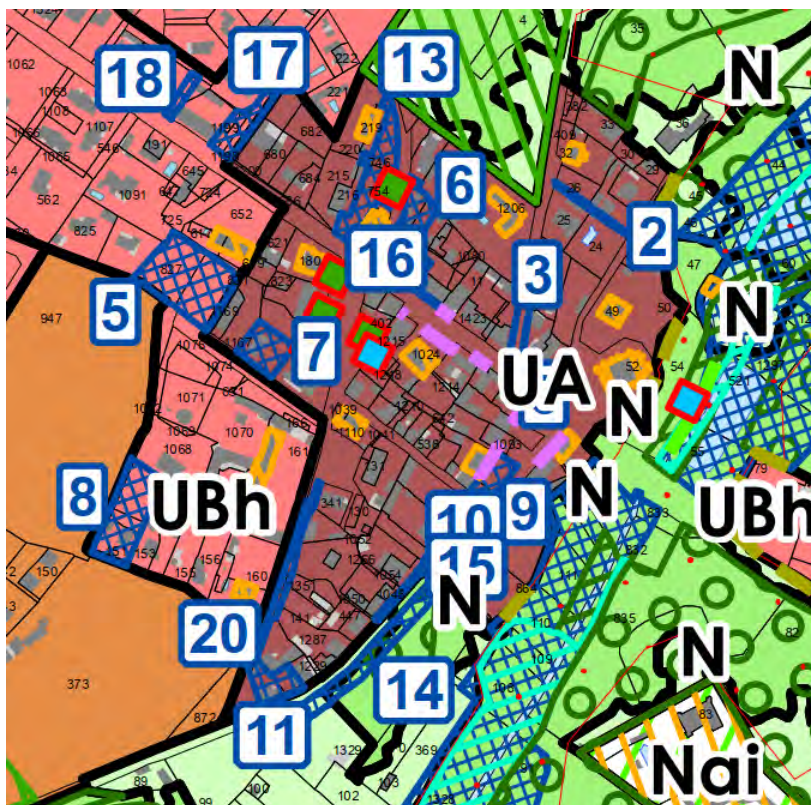
Article L.151-16 du code de l'urbanisme : Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Dans une logique de mise en cohérence de actions menées jusqu'à présent individuellement par les communes, notamment au travers des documents stratégiques que constituent les Plans de Référence (Lévignacq, Taller, Linxe,...), le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal constitue également la « boîte à outil » permettant de mettre en œuvre certaines actions d'aménagement des centralités historiques.

Ces Plans de Référence ont souvent pour ambition de conforter les fonctionnalités historiques de centre-ville ou centre-bourg, l'habitat certes mais également le commerce et les services de proximité ou encore les équipements publics.

Au regard du niveau d'avancement des stratégies communales d'aménagement, et des enjeux de confortement de la vitalité des centres-bourgs, il est proposé dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'incorporer par son règlement graphique l'objectif de maintien de certains linéaires commerciaux en rez-de-chaussée via une servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Essentiellement, la commune de Linxe bénéficie d'un tel dispositif.

Cette règle doit permettre d'éviter le changement de destination de ces rez-de-chaussée afin de préserver le dynamisme commercial du bourg centre et la mixité fonctionnelle à atteindre entre commerce et habitat.



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

4.12. LES PERIMETRES DE PROJET (ARTICLE L.151-41-5° DU CODE DE L'URBANISME)

Article L.151-41-5° du code de l'urbanisme : Cette servitude consiste « à interdire, 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 ».

À l'échelle de la Communauté de Communes Côte Landes Nature, seul un site bénéficie de cette servitude au regard des incertitudes existantes quant au devenir du site du Château de Lévignacq, au nord de son centre-bourg.



De propriété publique, la vocation future du site comprenant à la fois le château mais également tout le parc attenant reste encore à définir de manière précise. En effet, cette zone 1AUT a déjà fait l'objet de projet à vocation d'hébergements touristiques dans le cadre des évolutions apportées au document d'urbanisme de Lévignacq (PLU). Toutefois, devant la nécessité de donner une certaine visibilité à ce site patrimonial, via une vocation compatible avec ses propres contraintes, tout en garantissant les qualités paysagères de son environnement, il a été jugé important dans le contexte d'élaboration du PLUi de poursuivre les études et les réflexions dans les mois à venir.

Sur cette base, il est donc proposé de conserver les principales orientations initiales des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui avaient été proposées dans le cadre du PLU de Lévignacq, tout en ajoutant une servitude d'attente de projet.

En effet, compte-tenu de la présence de l'ensemble des réseaux pour la desserte du site, la mise en réserve foncière 2AU n'est pas apparue appropriée. Ainsi, il est proposé la mise en place de la servitude L.151-41-5 du Code de l'Urbanisme pour laisser le temps à la Communauté de Communes de mener les études et réflexions stratégiques adéquates.

De surcroît, cette servitude n'empêche pas l'utilisation des bâtiments dans le cadre de projet ne réclamant pas d'adaptations majeures. Ce qui peut donc constituer l'opportunité pour la Communauté de Communes de tester également des vocations et des usages, avant de les confirmer ultérieurement par des ajustements qui seront apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation avant la levée de la servitude.





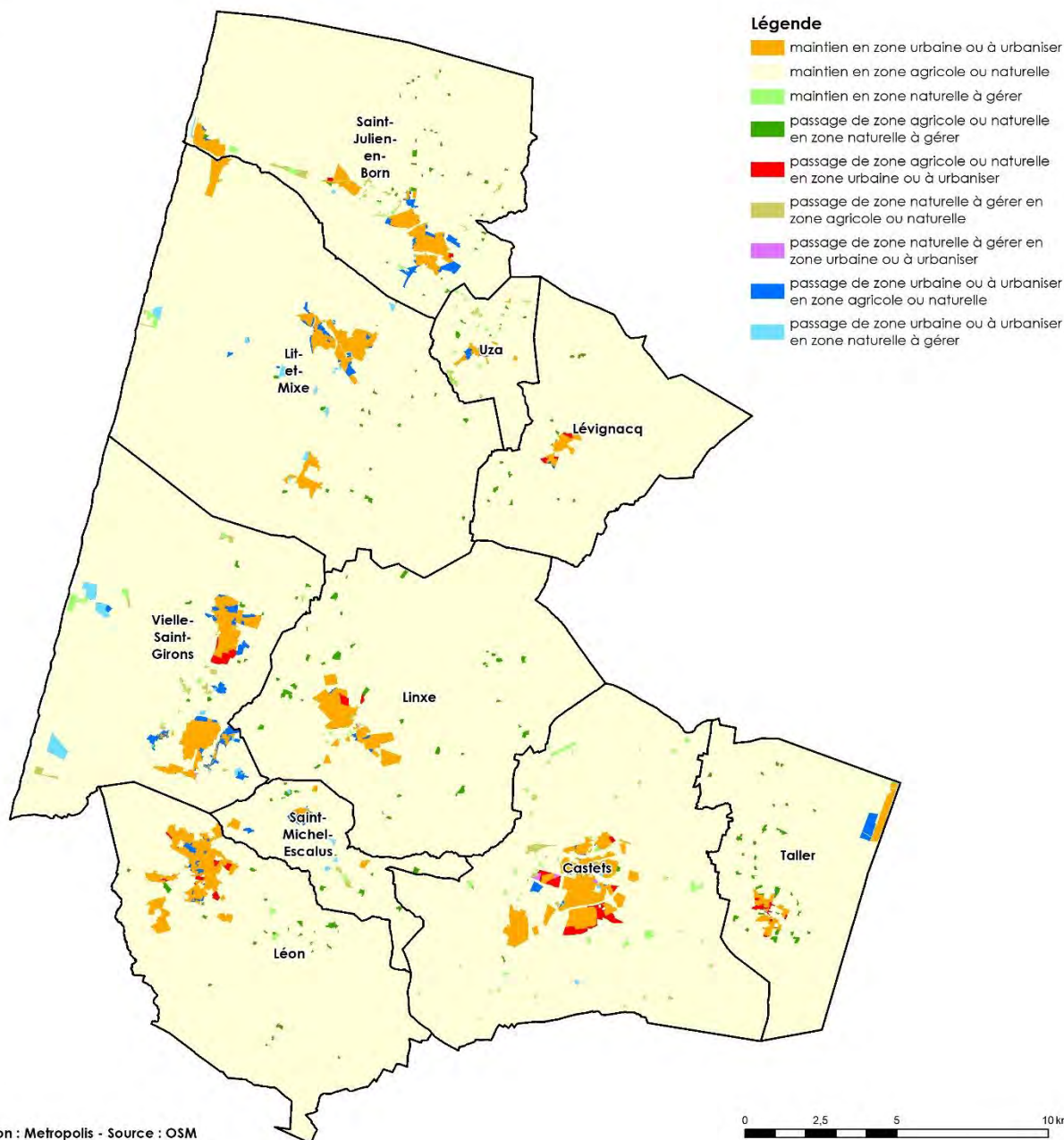
5. ÉTABLISSEMENT DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.1. DONNEES DE CADRAGE

Cette analyse repose sur les évolutions du zonage, entendu les évolutions des zones telles que définies dans le code de l'urbanisme : urbaine et à urbaniser, agricole et naturelle.

La limite de l'exercice repose sur le fait que toutes les communes de la Communauté de Communes Côte Landes Nature ne dispose pas d'un document d'urbanisme similaire (Carte Communale de Taller). L'analyse repose donc sur les évolutions de zonage entre les documents d'urbanisme précédents et le présent PLUi.

Évolutions du zonage entre les documents d'urbanisme précédents des communes et le présent PLUi





Passage au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en ha)

Anciens documents d'urbanisme	U	1AU	2AU	A	N	N gestion*	Total général
U	1739,10	38,83	9,77	1,19	206,22	141,75	2136,86
1AU	145,10	89,39	4,48	0,78	49,84	3,90	293,49
2AU	0,00	2,95	7,00	0,00	26,87	0,00	36,82
A	0,00	0,00	0,00	2077,90	168,22	6,83	2252,94
N	37,10	69,81	34,62	357,82	55221,38	243,66	55964,40
N gestion	2,88	5,31	0,00	8,18	104,95	166,38	287,68
Total général	1924,18	206,29	55,88	2445,85	55777,47	562,52	60972,19

* « N Gestion » fait référence aux secteurs de la zone N qui permettent les extensions et annexes des constructions existantes. Hormis dans des cas particuliers (type Nk de camping par exemple) aucune nouvelle construction n'est autorisée.



Sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Côte Landes Nature, 106,91 hectares de zones agricoles ou naturelles dans les anciens documents d'urbanisme sont classés en zones urbaines (U) ou à urbaniser (1AU), constructibles à l'approbation du PLUi.

A l'inverse, 258,03 hectares de zones urbaines ou à urbaniser dans les anciens documents d'urbanisme sont reclassés en zones agricoles ou naturelles.

Le PLUi permet de réduire la surface des zones urbaines et à urbaniser de 280,82 hectares en les reclassant en zone agricole ou naturelle.

Il convient également de préciser que durant le temps d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des autorisations d'urbanisme déjà délivrées ou en cours d'instruction ont nécessairement dû être intégrées comme des « coups partis », c'est-à-dire des opérations d'aménagement sur lesquelles aucun refus n'a pu être opposé au regard d'une réflexion non suffisamment aboutie lors de la conception du nouveau document d'urbanisme.

Voici, ci-dessous la liste des opérations considérées comme des « coups partis » :

Commune	Destination	Secteur concerné par un « coup parti » faisant l'objet d'une OAP de cadrage	Localisation
Castets	Habitat	Tranche A de l'OAP de Moncaout 2 : Permis d'aménager délivré le 07/07/2023 pour la réalisation de 120 logements	
Castets	Activités	OAP du secteur Leste : Permis de construire délivré pour la réalisation d'un entrepôt le 13/10/2022	






<p>Castets</p>	<p>Activités</p>	<p>OAP du secteur Route de Bayonne : Permis de construire délivré pour la réalisation d'une plateforme logistique le 20/11/2023</p>	
<p>Léon</p>	<p>Activités</p>	<p>OAP du secteur des Agréous 2 : Permis d'aménager délivré le 12/12/2023</p>	
<p>Linxe</p>	<p>Habitat</p>	<p>Lotissement communal de l'OAP du secteur Gran-Jan : Permis d'aménager délivré le 03/07/2023 pour la réalisation de 40 logements minimum</p>	
<p>Linxe</p>	<p>Habitat</p>	<p>OAP du secteur Clos Camille Bouges : Permis d'aménager délivré le 27/12/2023</p>	



<p>Linxe</p>	<p>Activités</p>	<p>OAP du secteur de la friche Darbo : un permis de construire délivré le 06/03/2023 dans la zone d'activités</p>	
<p>Lit-et-Mixe</p>	<p>Habitat</p>	<p>OAP du secteur de Truyemorte : Permis d'aménager délivré le 20/09/2024 pour 99 lots.</p>	
<p>Lit-et-Mixe</p>	<p>Activités</p>	<p>OAP du secteur de la zone d'activités du bourg sud : Permis de construire délivré le 14/08/2024 pour la réalisation de 3 locaux commerciaux</p>	



Saint-Julien-en-Born	Habitat	OAP du secteur de Couquillat : Permis d'aménager délivré pour la réalisation d'un potentiel de 51 logements environ	
Saint-Michel-Escalus	Habitat	OAP du secteur du Bourg : Permis d'aménager délivré pour la réalisation d'un potentiel de 16 logements environ	
Saint-Julien-en-Born	Activités	OAP du secteur d'activités de Dardas : Permis d'aménager délivré sur une partie de l'extension de la zone d'activités intercommunale	

5.2. ANALYSE DES ESPACES CHANGEANT DE DESTINATION

1.1.1. JUSTIFICATIONS GENERIQUES

Maintien en zone agricole ou naturelle

Au total, sans même comptabiliser les STECAL ou des zones naturelles ou agricoles particulières (secteurs N de gestion de l'existant), le PLUi augmente le nombre d'hectares classés en zones agricoles ou naturelles :

- Sont maintenus en zones agricoles les espaces agricoles identifiés à partir des ilots déclarés à la Politique Agricole Commune et corrigés par les élus locaux/agriculteurs exploitants locaux, ainsi que les activités spécifiques identifiées par les élus locaux/porteurs de projets (centre équestre, artisans, production d'énergies renouvelables...)
- En parallèle, les zones naturelles maintenues sont donc celles qui ne sont pas classées en zone agricole.



Maintien en zone urbaine

Les zones maintenues en zone urbaines sont celles qui bénéficient des réseaux déjà existants et qui sont constituées d'un tissu bâti (habitat, équipements et activités) relativement dense où le potentiel de densification se traduit uniquement par un comblement de dents creuses et de divisions parcellaires, ou de cœur d'îlot de faibles surfaces où la cohérence d'une nouvelle urbanisation peut être assurée par le règlement spécifique à la zone urbaine.

Dans quelques cas de renouvellement urbain, des Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence de l'urbanisation.

Quelques Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités, essentiellement à vocation économique (Nx, Ny, Nk), identifiés dans les documents d'urbanisme précédents sont maintenus au sein du PLUi. La constructibilité limitée sur ces secteurs est maintenue car elle participe à renforcer la densification maîtrisée des zones bâties sans engendrer de conflits d'usage avec les milieux agricoles et altérer la qualité paysagère et environnementale des sites. Les zones maintenues sont celles où la nouvelle constructibilité n'engendre pas non plus de problématiques d'accessibilité depuis les voies existantes et n'accentue pas les risques (feux de forêt, ruissellement des eaux pluviales...).

Maintien en zone à urbaniser

Les zones à urbaniser maintenues comme telles dans le PLUi sont principalement celles :

- De surfaces de zones d'activités importantes comme à Castets ou à Léon, au regard de l'opportunité de maintenir du foncier attractif pour des entreprises cherchant une implantation à proximité de l'autoroute A63, ou des grands axes des communes.
- Des projets de développement de nouveaux quartiers résidentiels sur du foncier appartenant aux communes comme à Linxe ou Léon par exemple.
- Des extensions de l'urbanisation en accroche directe des bourgs et/ou pôles d'équipements sans impacts majeurs sur l'activité agricole, l'environnement, sans accentuer les risques.

Répondant aux objectifs de développement économique et d'équipements publics en extension des zones d'activités déjà existantes sans impacts majeurs sur l'activité agricole, l'environnement, sans accentuer les risques.

Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine

Le passage de zone agricole ou naturelle des documents d'urbanisme précédents en zone urbaine dans le PLUi relève essentiellement de l'adaptation du zonage au bâti existant en intégrant les constructions au sein de la zone urbaine en cohérence avec la continuité du tissu urbain et afin de gérer de façon adaptée l'évolution du bâti encadrée par le règlement.

Il s'agit également de permettre des extensions limitées des zones d'activités économiques et d'équipements disposant des réseaux où la cohérence de l'urbanisation peut être encadrée simplement par le règlement spécifique à chaque zone.

Passage de zone agricole ou naturelle en zone à urbaniser

Le passage de zone agricole ou naturelle en zone à urbaniser relève essentiellement :

- De la définition de nouvelles zones à urbaniser afin de favoriser la production de logements en cohérence avec l'accueil projeté de nouvelles populations. Ces zones concernent majoritairement des zones à urbaniser en extension du tissu, souvent dans le cas de propriétés foncières communales : Castets, Linxe, Saint-Julien-en-Born, Léon notamment.
- De la relocalisation des zones à urbaniser existantes dans les documents d'urbanisme précédent qui, au regard des contraintes foncières, environnementales, paysagères ou de l'atteinte à des surfaces agricoles utilisées, n'ont pas été urbanisées. Il s'agit de « recentrer » les zones à urbaniser



autour des pôles d'équipements, de services de proximité comme au sud du bourg de Lit-et-Mixe par les resserrements de la zone d'activités.

- De la définition de zones à urbaniser à long terme (habitat et activités économiques), soumise à révision du PLUi, dans une logique de planification globale du territoire afin d'assurer la cohérence spatiale et temporelle du développement et de l'aménagement de Côte Landes Nature. La procédure de révision visera à identifier les impacts de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Passage de zone urbaine en zone agricole ou naturelle

Le PLUi reclasse en zone agricole ou naturelle une surface importante de zones urbaines et des possibilités de constructibilités au sein des espaces agricoles et naturels afin de :

- Limiter les possibilités de nouvelles constructions éloignées des bourgs, équipements publics, services et transport en commun lorsqu'ils existent sur la commune,
- Limiter les possibilités d'extension linéaire,
- Limiter la constructibilité sur les espaces agricoles utilisés,
- Limiter la constructibilité en fonds de parcelle lorsque cela pose des problématiques d'accessibilité, peut générer des conflits d'usage avec les espaces agricoles attenants et accentuer les risques de feux de forêt,
- Limiter la constructibilité dans les espaces soumis à un risque identifié (remontées de nappes,...),
- Limiter la constructibilité dans les espaces à fort intérêt patrimonial et paysager.
- De l'adaptation du zonage / règlement pour la gestion des activités existantes afin de pérenniser les atouts économiques et touristiques du territoire en encadrant les potentialités de nouvelles constructibilités.

Passage de zone à urbaniser en zone agricole ou naturelle

Le reclassement de zones à urbaniser en zone agricole ou naturelle répond essentiellement à une logique d'adaptation :

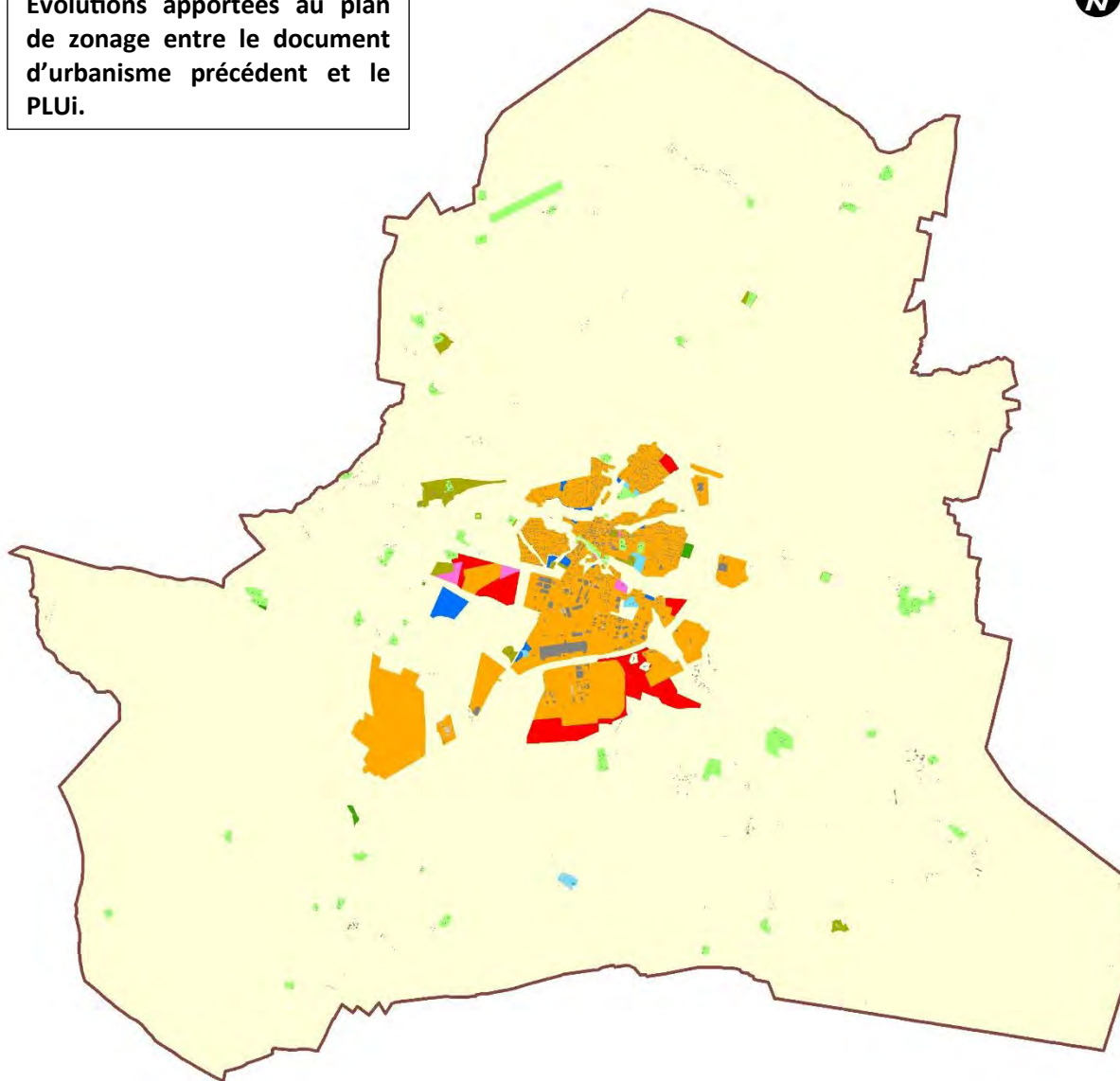
- De la surface mobilisée au regard des besoins de production de logements en cohérence avec l'accueil de population,
- De la relocalisation des zones à urbaniser existantes dans les documents d'urbanisme précédent qui, au regard des contraintes foncières, environnementales, paysagères ou de l'atteinte à des surfaces agricoles utilisées, n'ont pas été urbanisées. Il s'agit de « recentrer » les zones à urbaniser autour des pôles d'équipements, de services et à proximité des transports en commun,
- De la (re)définition de la stratégie de développement économique et des capacités d'accueil de nouvelles activités dans une logique de maillage et de valorisation territoriale.



1.1.2. ANALYSE DETAILLEE PAR COMMUNE DE L'EVOLUTION DU ZONAGE ENTRE LE DOCUMENT D'URBANISME PRECEDENT ET LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

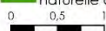
a. Castets

Évolutions apportées au plan de zonage entre le document d'urbanisme précédent et le PLUi.



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- maintien en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone naturelle à gérer en zone agricole ou naturelle
- passage de zone naturelle à gérer en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle à gérer



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Métropolis

Passage au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en ha)							
Ancien document d'urbanisme	U	1AU	2AU	A	N	N gestion	Total général
U	367,34	9,05	6,21	0,00	3,37	4,62	390,58
1AU	27,64	46,20	0,00	0,00	10,85	2,97	87,66
A	0,00	0,00	0,00	679,71	12,15	0,01	691,87
N	14,64	47,02	0,00	9,76	7748,40	4,37	7824,19
N gestion	1,92	5,31	0,00	1,64	24,45	75,53	108,84
Total général	411,54	107,57	6,21	691,11	7799,21	87,50	9103,14



Contexte général :

La commune de Castets bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme relativement récent. Si bien que le passage à la démarche de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'est fait dans une logique de transition facilitée. Une grande partie du travail déjà réalisée dans le cadre de la démarche communale a pu être réintégrée tout en apportant les actualisations nécessaires au regard des diverses avancées de projet.

Toutefois la démarche intercommunale a permis de mettre en avant l'état d'avancement de Castets vis-à-vis des objectifs de production de logements au regard du SCoT. La commune se trouvant plus « en retrait » vis-à-vis de l'atteinte de ses objectifs par rapport à d'autres communes (notamment les communes littorales), la retranscription du projet de territoire sur la commune, en compatibilité avec le SCoT et la démarche de Programme Local (PLH) en cours, se doit d'assurer les capacités à mettre sur le marché les logements à réaliser.

Gestion des zones agglomérées existantes :

De ce fait, l'enveloppe agglomérée générale du bourg a été conservée, en mettant en avant en particulier les capacités de densification, soit sous forme de « dents creuses » et de divisions parcellaires, soit sous forme de foncier à reconquérir avec un changement d'affectation à programmer.

Pour ce qui concerne, les potentialités sous forme de dents-creuses, elles restent finalement peu nombreuses au regard de l'étendu du bourg. La présence d'espaces naturels liés aux réseaux hydrographiques ou de problématiques topographiques limitent de fait certaines capacités à raccrocher les quartiers entre eux par exemple.

En revanche, la principale capacité de densification au sein de l'espace aggloméré de Castets se situe au niveau de la friche « Gascogne Bois » à proximité immédiate du centre-bourg. Dans une logique de priorité donnée à la reconversion de sites déjà artificialisés par rapport à la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, une zone 1AUHm a été positionnée partiellement sur le site pour donner les premières orientations d'une reconversion future. Toutefois, les surfaces engagées sont importantes et l'absence d'étude pré opérationnelle au moment de l'élaboration du PLUi n'a pas permis d'avoir toutes les investigations nécessaires pour établir avec certitude des orientations plus poussées. Il s'agit donc d'établir via le PLUi une amorce de projet sur les espaces immédiatement raccordables aux différents réseaux et d'établir une réserve foncière (2AU) pour le cœur d'îlot non connectable à court terme.

Développement de nouveaux quartiers à vocation d'habitat :

Les incertitudes programmatiques et de calendrier concernant cette reconversion à terme de la friche « Gascogne Bois » ont amené à prendre en considération d'autres sites en périphérie immédiate du bourg pour assurer la réalisation du programme de logements que doit réaliser la commune.

Il s'agit en particulier de la prise en compte du foncier communal du site de Moncaout 2 qui s'inscrit de part et d'autre d'un permis d'aménager déjà accepté sur ce secteur et dont l'opération de logements va prochainement être réalisée. Il s'agit des principaux espaces de maîtrise foncière communale qui permettront d'atteindre les objectifs de production et de mixité de logements pour les toutes prochaines années.

De la même manière, il est à noter l'extension d'urbanisation limitée au nord de la commune dans le quartier de Lageste qui doit achever l'urbanisation de ce quartier, en connexion directe avec les espaces résidentiels existants.

Développement de nouveaux secteurs à vocation économique :

Il s'agit d'une priorité à la fois communale et intercommunale. En continuité des espaces économiques existants, et sur la base d'un foncier de propriété publique, il est proposé différents types de zones pour assurer des espaces d'accueil à des entreprises nécessitant de fortes emprises foncières. Les sites sont positionnés idéalement par une desserte rapide à l'autoroute A63 et il s'agit donc de favoriser, comme explicité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le renforcement du bassin d'emplois territorial.

Les capacités d'accueil proposées sont en lien direct avec des besoins potentiels pour des entreprises déjà implantées (DRT,...), ou à proximité immédiate pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises dans une logique de synergie.



Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Comme évoqué précédemment, le bourg étendu de Castets a la particularité d'être traversé par de nombreux cours d'eaux (ruisseau des Forges, de la Palue, de Billaranque) qui « sculptent » et entrecoupent et de fait organisent les quartiers. Ces ruisseaux font l'objet d'une attention particulière dans la traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue.

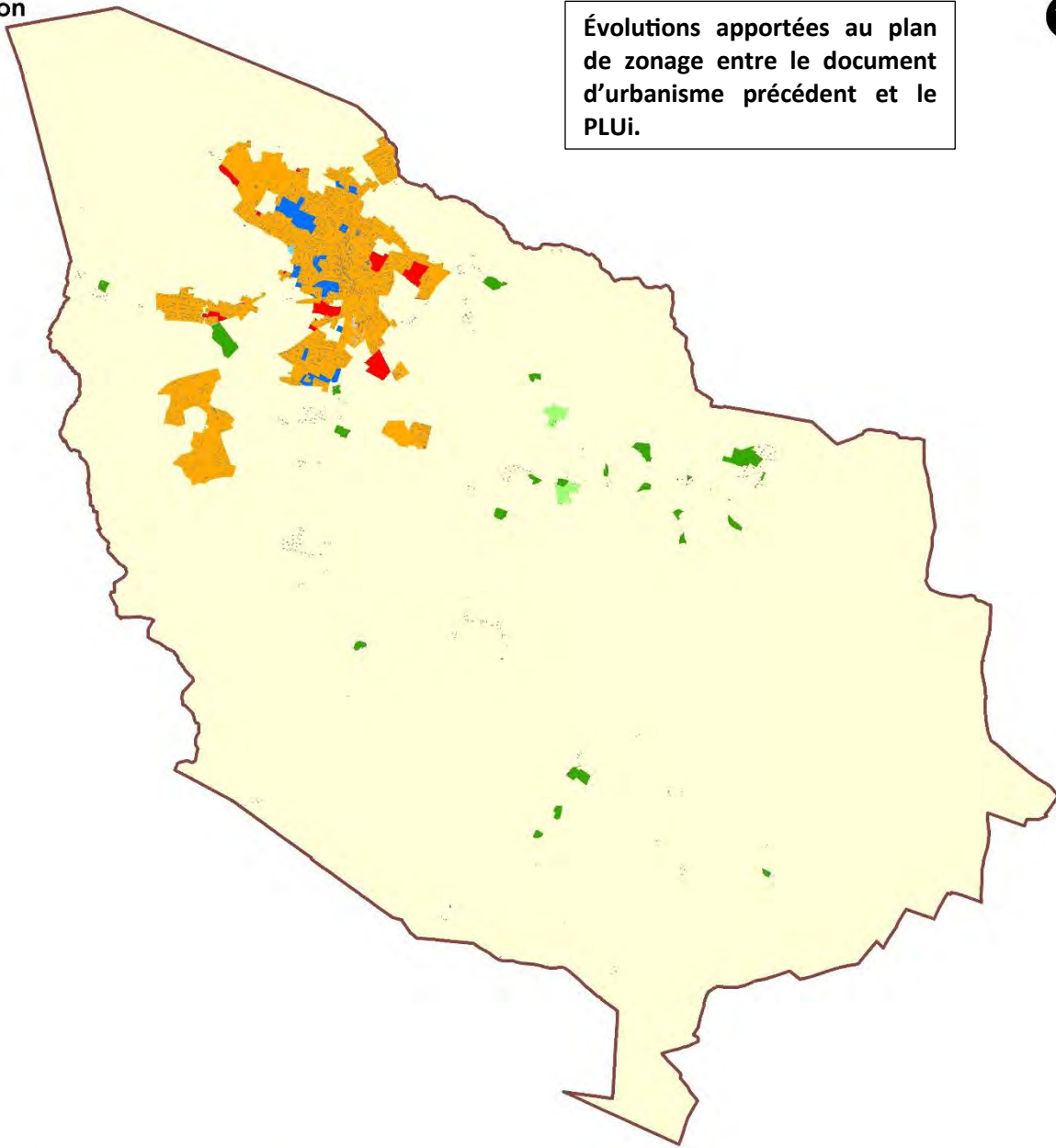
De même, au-delà de la prise en compte des espaces naturels et agricoles existant, l'identification des espaces humides sur l'ensemble du territoire du précédent PLU a été reprise et actualisé sur l'ensemble de la commune.



b. Léon

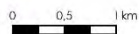
Léon

Évolutions apportées au plan de zonage entre le document d'urbanisme précédent et le PLUi.



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- maintien en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle à gérer



Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 : Conception : Metropolis

Ancien document d'urbanisme	Passage au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en ha)						Total général
	U	1AU	2AU	A	N	N gestion	
U	288,63	0,38	0,00	0,00	10,85	0,52	300,38
1AU	16,19	5,85	0,00	0,00	0,35	0,00	22,38
2AU	0,00	0,00	0,00	0,00	7,01	0,00	7,01
A	0,00	0,00	0,00	384,65	74,13	0,00	458,78
N	6,36	7,88	3,74	2,10	5834,06	30,56	5884,69
N gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,10	7,10
Total général	311,18	14,10	3,74	386,75	5926,38	38,18	6680,34



Contexte général :

La commune de Léon bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme relativement récent (2019). Comme pour Castets, le passage à la démarche de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'est fait dans une logique de transition facilitée. Toutefois, la stabilisation des arbitrages pour déterminer les sites à projet dans le futur a été fortement déterminée par les investigations environnementales réalisées durant la démarche, et en particulier l'identification de certaines zones humides.

Une grande partie du travail a donc consisté à s'assurer des potentialités de Léon à réaliser son programme de logement au regard des contraintes environnementales existantes sur certains sites. Si l'intention de départ était de s'inscrire dans une logique de continuité vis-à-vis du Plan Local d'Urbanisme communal, les nouvelles investigations environnementales, associées au souhait de maîtrise de l'urbanisation par la commune (et du foncier communal), aux capacités d'accueil existantes au sein des zones déjà urbanisées, ont induit une traduction réglementaire repensée sur la commune.

Gestion des zones agglomérées existantes :

L'enveloppe agglomérée générale du bourg a été globalement conservée, en mettant en avant en particulier les capacités de densification sous forme de « dents creuses » et de divisions parcellaires, et qui constituent un potentiel encore relativement important et disséminé sur la commune.

Il est également à noter que la commune a souhaité accompagner l'attention récente apportée à la requalification des espaces publics du centre-bourg par une complémentarité réglementaire dans la gestion urbaine du centre-bourg. Cela se traduit par exemple par la mise en place d'une servitude au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour assurer une préservation du patrimoine bâti, tout en créant également un périmètre de maintien des rez-de-chaussée commerciaux. L'objectif est bien de favoriser la vitalité et la convivialité du centre-bourg.

Cette convivialité et la qualité du cadre de vie s'appuie aussi par la présence d'espaces naturels dans certains îlots du centre-bourg. Ceux-ci contribuent à un maintien d'îlots de fraîcheur et à la qualité paysagère des lieux. Au regard de la pression foncière grandissante, le choix a été fait de préserver les espaces les plus qualitatifs notamment par de la zone N voire la mise en place d'un secteur Np lorsque l'enjeu de préservation du milieu était plus fort.

Développement de nouveaux quartiers à vocation d'habitat :

Malgré l'intégration des capacités de densification dans les espaces agglomérés du bourg dans le programme du PLUi, la définition de futurs espaces à urbaniser a été rendu nécessaire pour s'inscrire en compatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLH. Ainsi, deux secteurs 1AUHb ont été positionnés soit :

- au regard d'une relative proximité du centre-bourg et le long de la voie de contournement existante ;
- au regard de la présence de foncier communal favorable à une maîtrise du développement urbain sur le site du Gat d'Uza, au sud de l'agglomération de Léon, le long de la RD16.

Ainsi, la complémentarité des différentes opérations potentielles d'urbanisation doit permettre d'assurer l'accomplissement des objectifs de mise sur le marché des logements.

Développement de nouveaux secteurs à vocation économique :

Le principal espace d'accueil de nouvelles entreprises à Léon se situe de l'autre côté de la zone artisanale historique des Agréous par rapport à la RD16. Dans une logique de déclinaison territoriale du développement économique de la Communauté de Communes, pour que la plupart des communes puissent conforter leurs bassins d'emplois, il s'agit de donner la possibilité d'implantation de nouvelles entreprises sur la commune sur un site dédié. Cette orientation est justifiée par la saturation de la zone d'activité existante des Agréous.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Au-delà de ce qui a pu être évoqué sur la prise en compte des espaces naturels en centre-bourg, le projet de déclinaison du PLUi s'est surtout attaché à préserver les espaces les plus sensibles situés dans les franges immédiates des espaces agglomérés. Ainsi, plusieurs secteurs de types Np ou Ap sont positionnés afin de garantir la non-constructibilité de ces sites, y compris pour des besoins agricoles.

Envoyé 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 même, tout en tenant compte des projets déjà délivrés, le PLUi encadre règlementairement les espaces à proximité du lac avec différents niveaux de protection dont l'usage d'Espaces Boisés Classés.



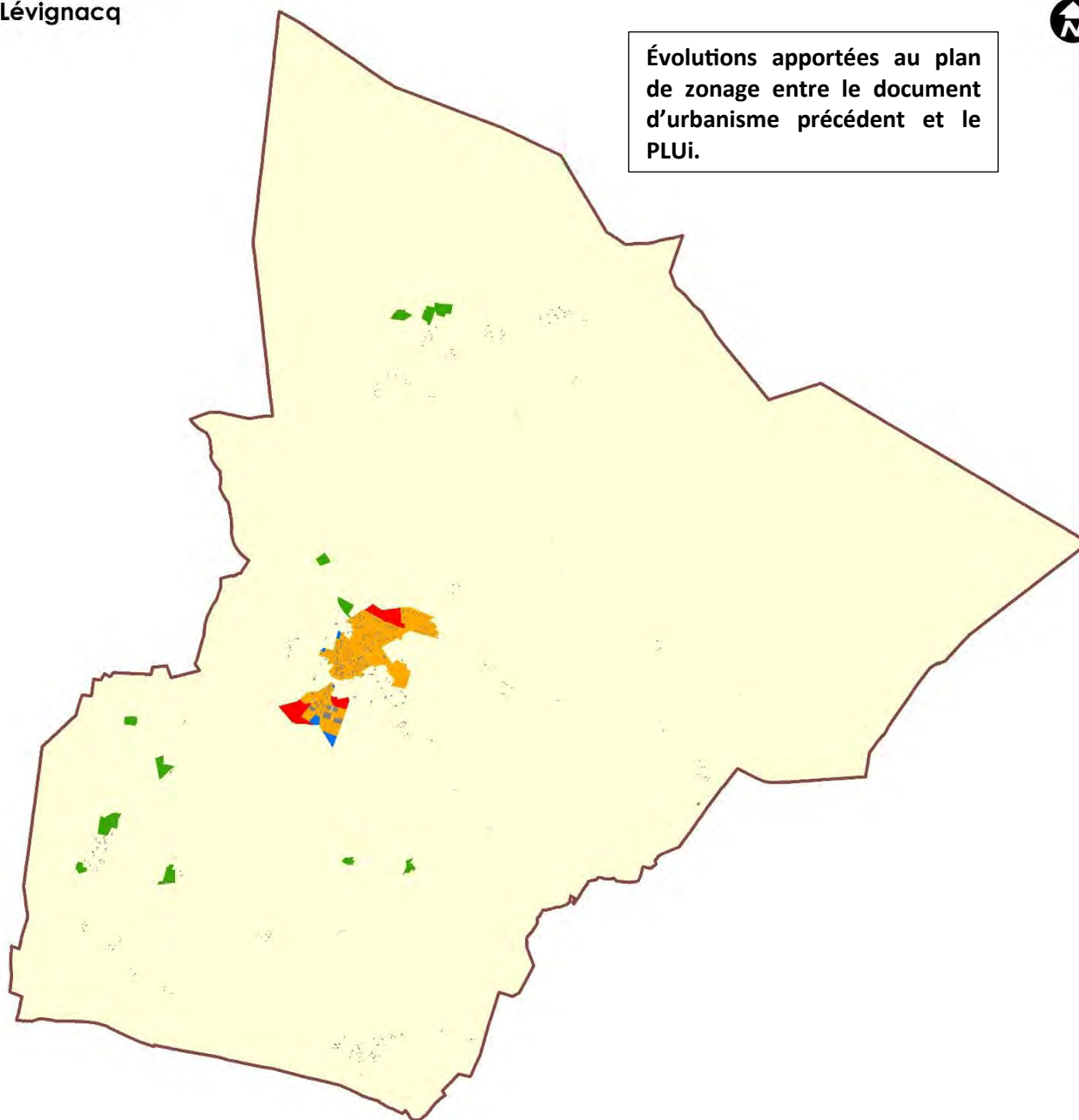


c. Lévignacq

Lévignacq

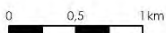


Évolutions apportées au plan de zonage entre le document d'urbanisme précédent et le PLUi.



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone agricole ou naturelle en zone naturelle à gérer
- maintien en zone agricole ou naturelle
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle



Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Metropolis

Passage au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en ha)							
Ancien document d'urbanisme	U	1AU	2AU	A	N	N gestion	Total général
U	35,94	0,00	0,00	0,00	1,58	0,00	37,53
1AU	0,00	5,36	0,00	0,00	0,00	0,00	5,36
A	0,00	0,00	0,00	119,37	5,24	0,00	124,60
N	2,18	4,65	0,85	0,15	4069,16	13,55	4090,54
Total général	38,13	10,00	0,85	119,52	4075,97	13,55	4258,03



Contexte général :

La commune de Lévignacq s'est inscrite dans le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tout en menant en parallèle une démarche de Plan de Référence et la réalisation d'une charte architecturale, urbaine et paysagère. Ces deux derniers documents ont fortement orienté la déclinaison réglementaire et les orientations de développement :

- Le premier en définissant prioritairement les zones d'ouverture à l'urbanisation, que ce soit sur le volet résidentiel, ou le volet économique ;
- Le second en intégrant une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine » spécifique à la commune de Lévignacq.

Par ailleurs, la gestion du site du château a fait l'objet de réflexion et d'investigations complémentaires dans le cadre du PLUi de manière à donner des garanties de préservation du site d'une part, tout en donnant des capacités à faire de ce site un lieu de projet d'intérêt pour la Communauté de Communes.

Gestion des zones agglomérées existantes :

En ce qui concerne la gestion des espaces urbanisés existants, il est à noter que grâce au travail réalisé dans le cadre de la Charte architecturale, urbaine et paysagère, le caractère patrimonial du centre-bourg ancien bénéficie d'un inventaire exhaustif du bâti – et des parcs associés – à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il existe de fait des espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine qui pourront faire l'objet d'un processus de densification et qui ont été comptabilisés dans le projet de PLUi. Un travail important a toutefois été réalisé pour éviter une urbanisation sur les franges extérieures, en contact avec les espaces naturelles, en particulier lorsque les conditions d'accès ne pouvaient être assurées de manière confortable et sécurisée. L'objectif a été dans ce cas de privilégier, en partie, l'ouverture de la zone à urbaniser communale sur la frange nord pour l'accueil de nouvelles habitations.

Développement de nouveaux quartiers à vocation d'habitat :

Si le Plan de Référence a servi de « toile de fond » pour décliner le projet réglementaire, il s'est agi alors de calibrer le besoin de surfaces constructibles au regard des capacités de densification existantes au sein des zones urbaines, tout en privilégiant l'extension au nord du quartier de l'impasse des Bruyères. De cette manière, la programmation a été établie en cohérence avec le Plan de Référence et un phasage a été proposé pour s'inscrire en compatibilité avec les besoins définis par le SCoT et le PLH.

Développement de nouveaux secteurs à vocation économique :

Le principal espace d'accueil de nouvelles entreprises à Lévignacq se situe le long de la RD105, en face de la zone d'activités existante où les activités de Gascogne Bois sont implantées. Il s'agit principalement de donner une possibilité d'accueil alternative à toutes les autres zones d'activités économiques présentes sur le territoire intercommunal. Au regard du caractère atypique du bourg, il s'agit de proposer un espace d'accueil pour des entreprises qui souhaiteraient cultiver une autre philosophie de développement que ce qui peut être proposé ailleurs, avec notamment une recherche de qualité d'intégration des constructions.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les principaux espaces et milieux sensibles de la commune ont été préservés par déclinaison de la Trame Verte et Bleue.

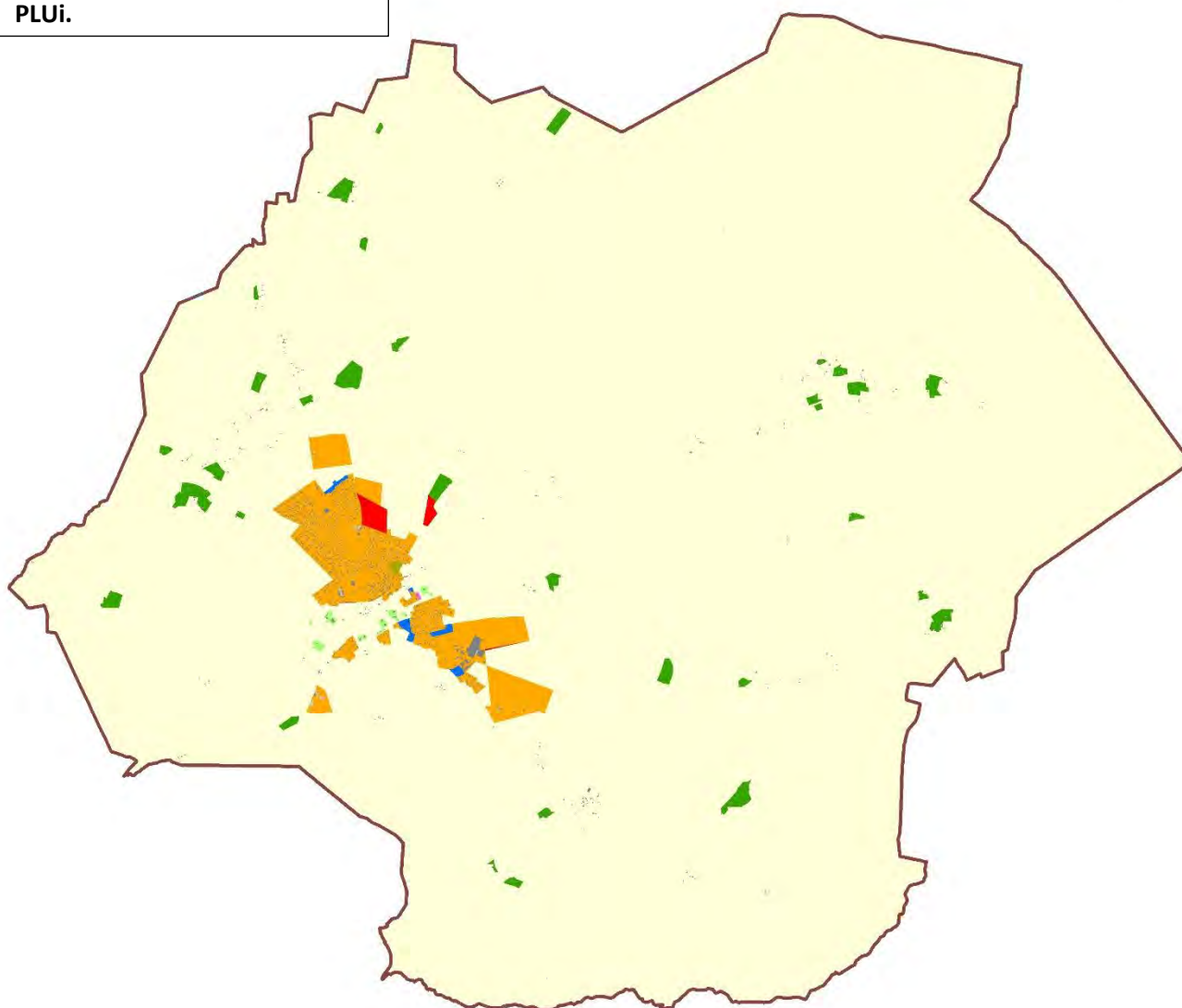
Il a été également intégré les enjeux de maintien des activités agricoles, ainsi les activités de pisciculture à l'est du bourg bénéficient d'une zone A.

Le caractère touristique de la commune est pris en compte par la définition d'un secteur UKc d'aire d'accueil de camping-car d'une part, et comme évoqué précédemment une gestion en l'état du site du château. En l'attente d'une consolidation du projet et de la vocation future du château et de son parc, une servitude de périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5 du code de l'urbanisme a été mise en place pour assurer la pérennité des atouts patrimoniaux et environnementaux du site.



d. Linxe

Évolutions apportées au plan de zonage entre le document d'urbanisme précédent et le PLUi.



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- maintien en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone naturelle à gérer en zone agricole ou naturelle
- passage de zone naturelle à gérer en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle

0 0,5 1 km

Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés @ 2024 ; Conception : Metropolis

Passage au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en ha)							
Ancien document d'urbanisme	U	1AU	2AU	A	N	N gestion	Total général
U	167,97	13,72	0,00	0,00	5,66	0,00	187,35
1AU	28,82	9,17	0,00	0,00	0,00	0,00	37,99
A	0,00	0,00	0,00	221,79	14,91	3,11	239,82
N	0,41	2,71	7,72	16,93	7566,98	61,85	7656,60
N gestion	0,28	0,00	0,00	0,00	1,43	5,29	7,00
Total général	197,48	25,60	7,72	238,72	7588,99	70,25	8128,76



Contexte général :

Durant le temps d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la commune de Linxe a connu une actualité assez importante, et de nombreux projets ont été en réflexion en parallèle. Peuvent notamment être cités le projet de lotissement communal de Gran-Jan à l'extrémité nord du bourg (bénéficiant d'un secteur 1AUHb), des opérations d'aménagement privés en particulier celles de la friche du secteur Clos Camille Bouges (1AUHa+), et enfin le projet de renouvellement urbain de la friche Darbo.

Ce dernier projet, par l'importance du site et les objectifs de diversité fonctionnelle qui y sont fixés constituent un enjeu majeur de réalisation pour les prochaines années.

Tous ces éléments ont fortement contribué à la mise en œuvre de la déclinaison règlementaire du PLUi sur la commune de Linxe, avec toujours la recherche de compatibilité avec les documents du SCoT et du PLH en réflexion.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Dans ce contexte, l'enveloppe agglomérée générale du bourg a été conservée en très grande majorité, en mettant en avant en particulier les capacités de densification, soit sous forme de « dents creuses » et de divisions parcellaires, soit sous forme de foncier à reconquérir avec un changement d'affectation à programmer (anciennes propriétés Bouges situées en cœur d'agglomération notamment).

Par ailleurs, une grande importance a été accordée à la gestion des quartiers et aux fonctions urbaines attribuées pour le centre-bourg. C'est pour cette raison, et au regard des ambitions et la cohérence de développement mises en avant par le Plan de Référence communal qu'il a été proposé d'affirmer un peu plus le rôle du centre-bourg à l'échelle de l'agglomération. Ainsi, le centre-bourg a fait l'objet d'un inventaire patrimonial assez exhaustif, assorti de servitudes patrimoniales. De même, il a été acté que certains rez-de-chaussée commerciaux devaient conserver leur vocation, en particulier sur le secteur d'intersection entre la Route de l'Océan et la route de Maransin.

De plus, tous les quartiers résidentiels font l'objet d'un zonage de type UBh. L'objectif est d'éviter un éparpillement potentiel du tissu commercial au sein de ces vastes espaces d'habitat pour mieux les privilégier sur le centre-bourg (UA) ou la zone commerciale existante.

Développement de nouveaux quartiers à vocation d'habitat :

Si les capacités de densification au sein du tissu urbain existant ont bien été intégrées, les dépôts et autorisations d'urbanisme délivrées ont contribué à accélérer la réalisation des objectifs de production de logements par la commune pour les années à venir.

En conséquence, une zone 2AUH a été positionnée pour répondre à des besoins de long terme et pour mieux affirmer la priorité de reconversion de la friche Darbo avec la mixité de fonction qui y est proposé. La réflexion ayant été plus rapide que le temps d'élaboration du PLUi, une procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Linxe a donc été lancée. Dans ce contexte, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a traduit les éléments de projet intégrés dans le cadre de la procédure.

Développement de nouveaux secteurs à vocation économique :

Une gestion des principaux sites économiques existants sur la commune est proposée par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Comme évoqué précédemment, la reconversion du site Darbo contribue à apporter quelques capacités d'accueil complémentaires mais celles-ci s'inscrivent dans un périmètre très délimité et finalement restreint.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Comme toutes les communes, Linxe a fait l'objet de la déclinaison règlementaire de la Trame Verte et Bleue, tout en y ajoutant l'identification des sites et milieux humides sur l'ensemble des zones A et N de la commune.

Dans le cas de Linxe, il convient de souligner également la forte attention portée sur les espaces sensibles qui longent le ruisseau du Binaou, qui lui-même traverse le centre-bourg. Une déclinaison très forte d'outils de



préservation a été mise en place tout en faisant en sorte que ce site remarquable puisse contribuer à la mise en valeur des qualités environnementale et paysagère pour la population.

Le caractère touristique de la commune est pris en compte par la définition d'un secteur UKc d'aire d'accueil de camping-car d'une part, mais également par la définition d'un secteur 1AUT au lieu-dit Milhomes sur du foncier communal afin de réaliser un espace d'accueil touristique de type Parc Résidentiel de Loisir.

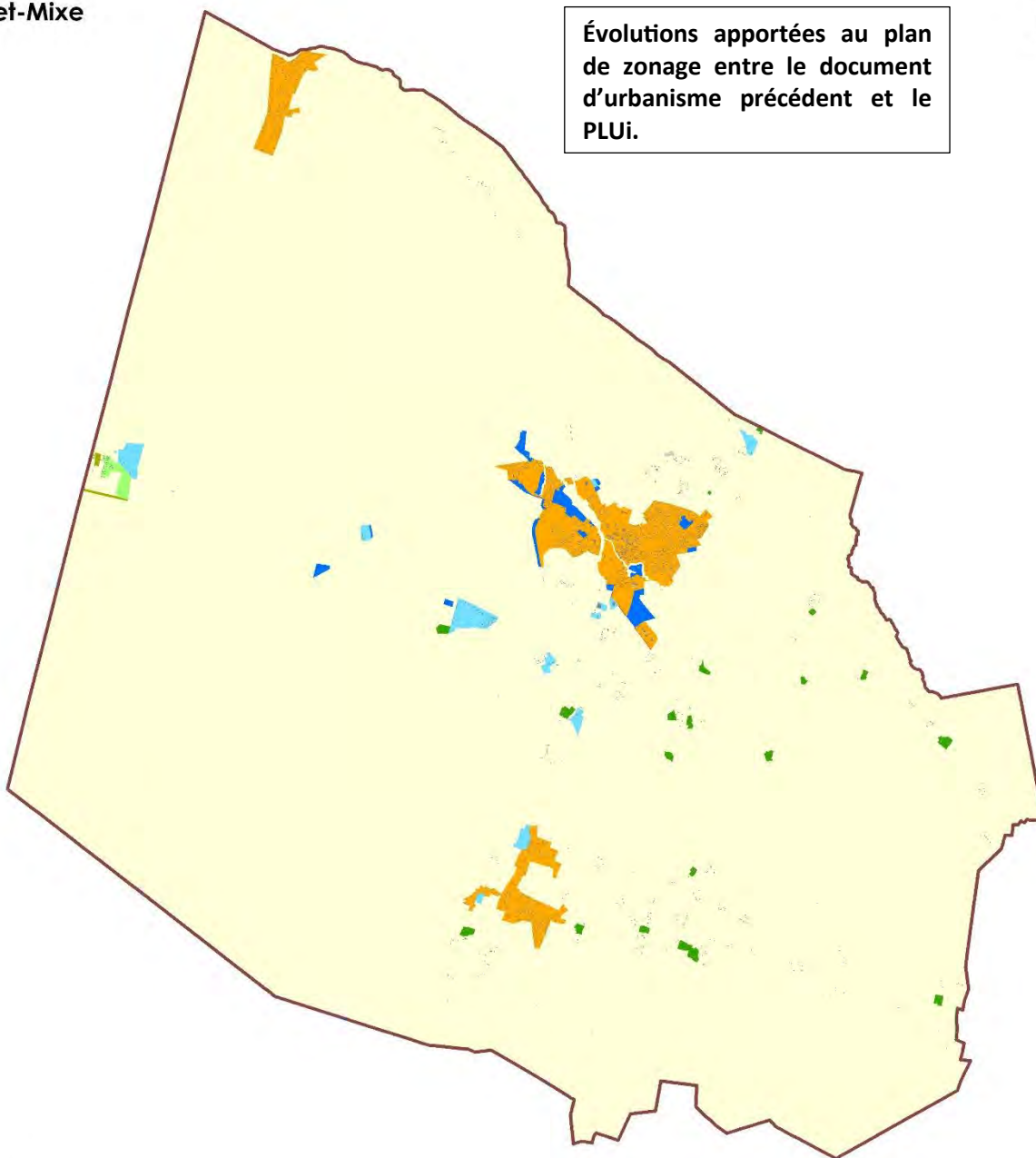




e. Lit-et-Mixe

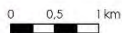
Lit-et-Mixe

Évolutions apportées au plan de zonage entre le document d'urbanisme précédent et le PLUi.



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- maintien en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone naturelle à gérer en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle à gérer



Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Metropolis

Ancien document d'urbanisme	Passage au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en ha)					Total général
	U	1AU	A	N	N gestion	
U	238,72	0,16	0,00	17,95	42,58	299,41
1AU	17,14	20,52	0,00	15,00	0,93	53,59
A	0,00	0,00	143,48	15,81	0,00	159,30
N	0,20	0,21	0,63	10446,98	21,83	10469,85
N gestion	0,00	0,00	0,00	2,66	9,26	11,92
Total général	256,05	20,90	144,11	10498,40	74,60	10994,07



Contexte général :

La commune de Lit-et-Mixe bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme d'ancienne génération. Le passage à la démarche de Plan Local d'Urbanisme Intercommunale s'est fait dans un contexte de mise en compatibilité plus forte que sur la plupart des communes du territoire. A la mise en compatibilité vis-à-vis de l'application de la loi littoral d'une part, mais également du SCoT, s'est ajoutée la difficulté de stabiliser les orientations de développement dans un contexte où de nombreux projets de développement urbain étaient en cours (permis d'aménager).

Sur cette base, le souhait communal est de conserver au maximum les enveloppes agglomérées du précédent document tout en étoffant la capacité communale à accueillir de nouvelles entreprises à proximité immédiate du centre-bourg.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Dans un contexte d'application de la loi littoral, l'enjeu a été en premier lieu de s'appuyer sur les enveloppes agglomérées validées par le Schéma de Cohérence Territoriale, à savoir :

- L'agglomération du bourg de Lit (zones UA, UB,...) ;
- Les villages de Contis-Sud - « Les Péлиндres » - (UBI) et de Mixe (UBa).

Ainsi, excepté pour le village de Mixe, ces entités urbaines peuvent être confortées en tant qu'entité urbaine avec des potentialités de gestion et de confortement de l'urbanisation, et l'accueil de nouvelles habitations. En effet, pour le village de Mixe, les problématiques de remontées de nappes d'eaux souterraines occasionnant des dysfonctionnements des systèmes d'assainissement individuels amènent à reconsidérer la poursuite d'une densification pour les toutes prochaines années. Afin de ne pas aggraver une situation sanitaire (article L1-2 du Code de l'Urbanisme), il est proposé de n'autoriser que la gestion des constructions existantes à court terme (extension, annexe et piscine) en attendant qu'une solution technique appropriée soit mise en œuvre sur ce village. Cela signifie aussi, qu'avec ce statut de village au sens de la loi littoral, Mixe pourra de nouveau poursuivre son urbanisation dans le futur une fois les problématiques techniques d'assainissement résolues.

Il est à noter également que la commune n'a pas fait le choix d'étendre les villages de la commune, seul le confortement de l'urbanisation en centre-bourg, ou l'extension de l'agglomération sous formes de zones à urbaniser à vocation d'habitat ou économique sont proposés.

Développement de nouveaux quartiers à vocation d'habitat :

La particularité du projet de développement porté par la commune de Lit-et-Mixe, et retranscrit dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est de s'appuyer sur des projets d'aménagement en cours, dont les dépôts de permis d'aménager sont imminents :

- Le secteur 1AUHb de Truyemorte d'une part, dont les réflexions sont très avancées ;
- Le secteur 1AUHb de Ganitras d'autre part, dont le foncier est de propriété communale, et permet d'intégrer un prorata de logements sociaux à réaliser dans le cadre du projet (cf. OAP).

Développement de nouveaux secteurs à vocation économique :

Le principal espace d'accueil de nouvelles entreprises à Lit-et-Mixe doit se situer en continuité directe avec la frange sud du bourg. L'objectif est ici de constituer un secteur d'activités et d'emplois à proximité directe du centre-bourg, mais également des autres activités présentes de part et d'autre de la RD652 (Gamm Vert, Super U,...). Il a donc été fait le choix de ne pas poursuivre le développement économique linéaire le long de la Route de Lugadets pour mieux privilégier une urbanisation économique en profondeur, et en second rideau vis-à-vis du centre-bourg.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

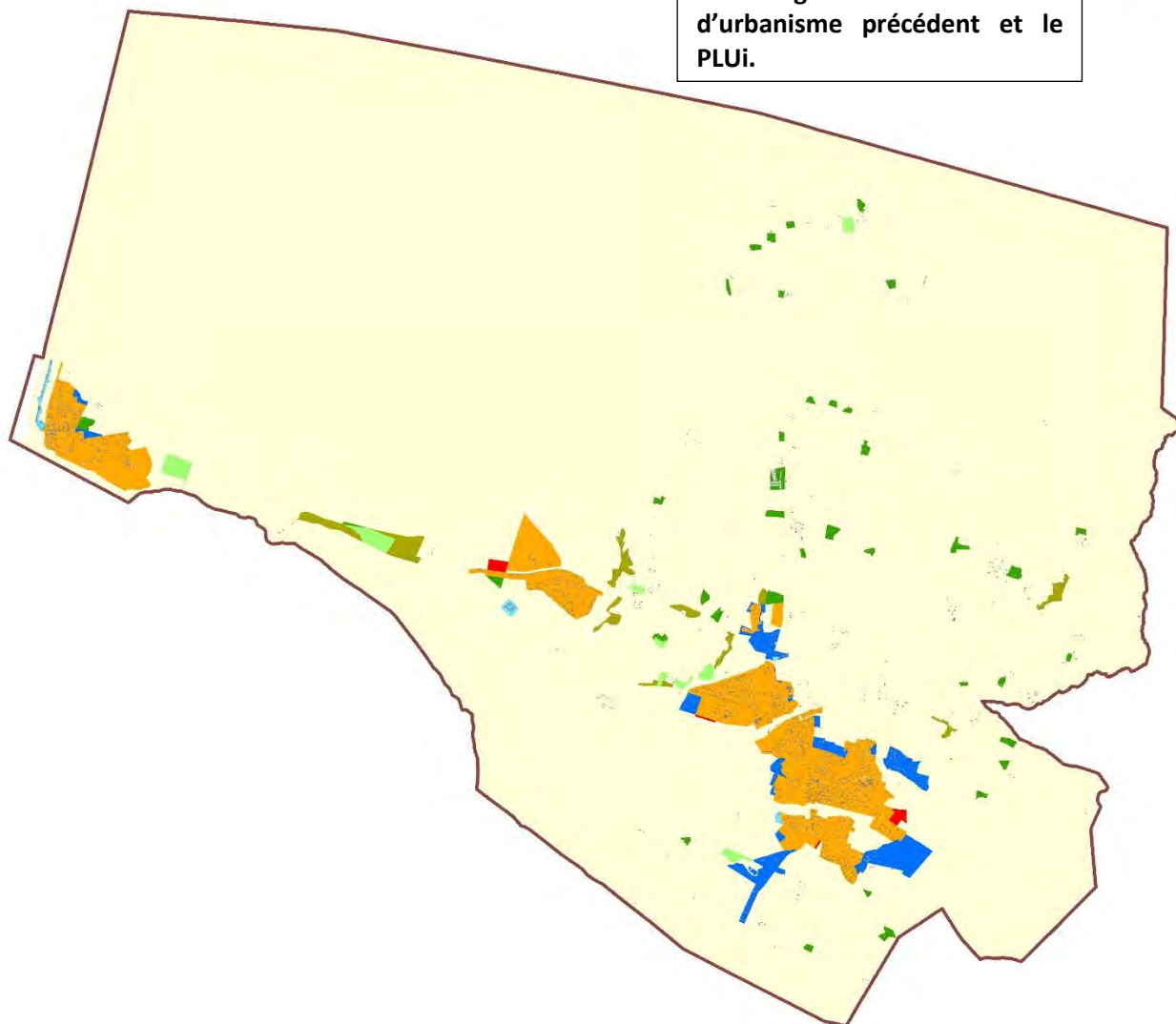
Une des principales déclinaisons de la loi littoral a été de définir les espaces naturels remarquables, et qui de fait caractérise une très grande partie de la commune de Lit-et-Mixe, jusqu'aux franges mêmes de l'agglomération du bourg. Par ailleurs, dans la même logique des déclinaisons observées à Linxe ou Castets par exemple, le réseau hydrographique traversant le bourg a fait l'objet de différentes déclinaisons réglementaires pour en assurer la préservation (secteur Np, EBC, L.151-19, L.151-23...).



f. Saint-Julien-en-Born

Saint-Julien-en-Born

Évolutions apportées au plan de zonage entre le document d'urbanisme précédent et le PLUi.



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- maintien en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone naturelle à gérer en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle à gérer

0 0,5 1 km

Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Metropolis

Ancien document d'urbanisme	Passage au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en ha)					Total général
	U	1AU	A	N	N gestion	
U	234,81	3,98	0,30	39,29	5,35	283,74
1AU	17,50	2,30	0,00	6,88	0,00	26,68
2AU	0,00	2,06	0,00	11,01	0,00	13,07
A	0,00	0,00	373,80	43,82	0,89	418,50
N	0,34	4,42	17,73	6427,43	29,75	6479,67
N gestion	0,00	0,00	4,08	25,95	19,52	49,55
Total général	252,65	12,75	395,90	6554,39	55,51	7271,20



Contexte général :

La commune de Saint-Julien-en-Born bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme de 2015. Le passage à la démarche de Plan Local d'Urbanisme Intercommunale s'est fait dans une logique d'actualisation du document d'urbanisme existant, notamment en intégrant les attentes des lois Grenelles. Dans une logique de mise en compatibilité vis-à-vis de l'application de la loi littoral, l'enjeu a également été de définir des limites claires à l'agglomération du bourg qui a pu avoir tendance à s'étirer par de multiples vocations de construction sur la frange nord.

Une des volontés fortes portée par la commune est d'assurer la mise en œuvre d'une mixité de logements sur l'ensemble de la commune. Donner la possibilité au plus grand nombre de pouvoir se loger sur la commune est aussi une orientation forte portée et assumée à destination des employés saisonniers.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Dans un contexte d'application de la loi littoral, l'enjeu a été en premier lieu de s'appuyer sur les enveloppes agglomérées validées par le Schéma de Cohérence Territoriale, à savoir :

- L'agglomération du bourg de Saint-Julien-en-Born (zones UA, UBh,...) ;
- Le village de Contis-Nord (UAI, UBI, notamment) ;
- Le Secteur Déjà Urbanisé de Maniotte (UC).

Ainsi, ces entités urbaines peuvent être confortées en tant que telles avec des potentialités de gestion et de confortement de l'urbanisation, et l'accueil de nouvelles habitations, adaptées selon la typologie de zones proposées.

Il est à noter également que la commune n'a pas fait le choix d'étendre le village de Contis, pour mieux privilégier le confortement de l'urbanisation du centre-bourg. En ce sens, comme à Linxe, tous les quartiers résidentiels font l'objet d'un zonage de type UBh. L'objectif est d'éviter un éparpillement potentiel du tissu commercial au sein de ces vastes espaces d'habitat pour mieux les privilégier sur le centre-bourg (UA) ou la zone commerciale existante.

Sur le site de Contis, dans un contexte complexe par l'application de la loi littoral mais également par la forte pression foncière présente, il est à noter la volonté communale de s'assurer que les composantes de la vie de village soit assurée dans le temps. C'est pour cette raison qu'un secteur UA1c doit permettre le maintien de la vocation de cinéma de quartier d'un bâtiment existant.

Développement de nouveaux quartiers à vocation d'habitat :

L'une des particularités du projet de développement urbain porté par la commune de Saint-Julien-en-Born est de privilégier le renforcement de l'urbanisation au sein de son enveloppe agglomérée. Ainsi, sur les quatre zones ouvertes à l'urbanisation à destination d'habitat au niveau du bourg, trois se situent au sein d'espaces libres de l'enveloppe agglomérée.

Chacune des zones ouvertes à l'urbanisation bénéficie d'une programmation en matière de réalisation de logements sociaux afin de répondre au besoin de la population qui cherche à résider sur la commune dans un contexte de forte hausse du prix du foncier depuis quelques années.

Le principal secteur d'extension d'urbanisation à vocation d'habitat est celui de « Mahiou 2 » (1AUHb) qui doit assurer, sur du foncier communal en partie, la réalisation de proratas de logements sociaux. Cette même orientation est portée sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation (OAP).

Un autre secteur est à noter à destination exclusif des travailleurs saisonniers est le site communal de La Lette (1AUHs). L'objectif est de proposer une solution d'hébergement dans de bonnes conditions (cadre, sanitaire, etc...). Il s'agit d'un engagement fort de la municipalité dans ce domaine.

Développement de nouveaux secteurs à vocation économique :

Le principal enjeu pour la commune est de maintenir une offre potentielle d'accueil de nouvelles entreprises pour les prochaines années. Ce confortement du bassin d'emplois passe nécessairement par le développement



de la zone économique de Dardas. Celle-ci étant arrivé désormais à saturation, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prévoit une extension limitée du site.

À noter également que la déclinaison du PLUi a nécessité la création de plusieurs secteurs règlementaires de gestion de sites économiques ou d'activités isolés en zone naturelle : aussi bien le lotissement d'activités de Cusson en zone UX que des activités plus isolées classées en secteur Nx (agence immobilière, restaurant, etc...).

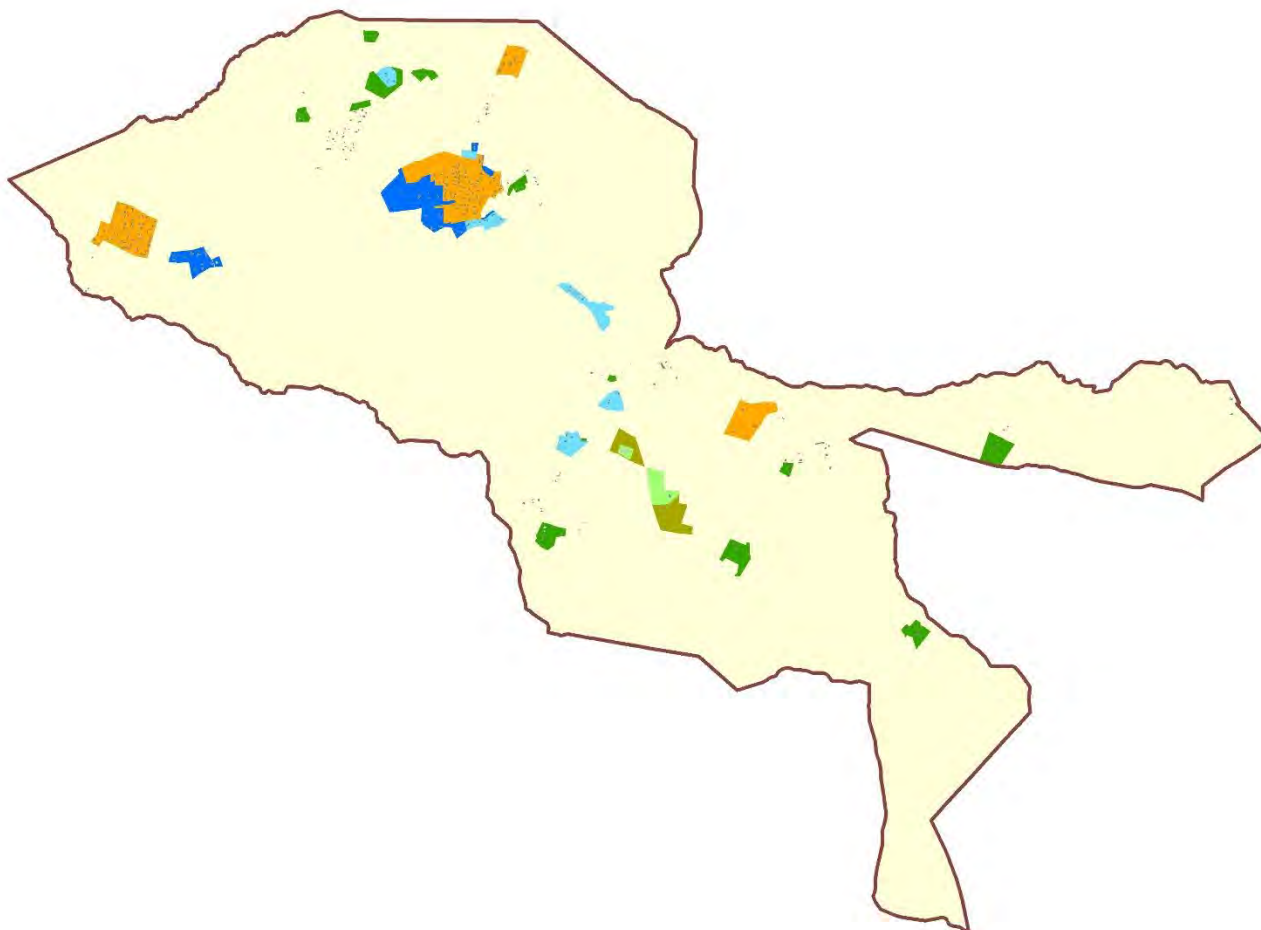
Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Une des principales déclinaisons de la loi littoral a été de définir les espaces naturels remarquables, et qui de fait caractérise une très grande partie de la commune de Saint-Julien-en-Born. Par ailleurs, dans la même logique des déclinaisons observées à Linxe, Castets ou Lit-et-Mixe par exemple, le réseau hydrographique traversant le bourg a fait l'objet de différentes déclinaisons règlementaires pour en assurer la préservation (secteur Np, EBC, L.151-19, L.151-23...).



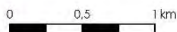
g. Saint-Michel-Escalus

Évolutions apportées au plan de zonage entre le document d'urbanisme précédent et le PLUi.



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- maintien en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone naturelle à gérer
- passage de zone naturelle à gérer en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle à gérer



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Metropolis

Passage au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en ha)					
Ancien document d'urbanisme	U	A	N	N gestion	Total général
U	33,74	0,40	10,77	10,92	55,83
1AU	4,13	0,78	4,06	0,00	8,97
A	0,00	77,80	0,83	0,00	78,64
N	0,00	11,72	1568,20	18,24	1598,15
N gestion	0,00	2,46	4,35	3,90	10,71
Total général	37,87	93,15	1588,21	33,07	1752,30



La déclinaison règlementaire du PLUi sur la commune de Saint-Michel-Escalus a de fait intégré le projet de développement déjà très avancé au moment du lancement de la démarche. Au regard du nombre de logements à réaliser par la commune dans une logique de compatibilité avec le SCoT et le PLH, et en tenant compte d'un permis d'aménager sur du foncier communal validé en amont, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal applique au maximum une logique de gestion des zones urbaines existantes sur la commune.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Dans ce contexte, l'enveloppe agglomérée générale du bourg a été conservée en très grande majorité, en mettant en avant en particulier les capacités de densification sous forme de « dents creuses » et de divisions parcellaires. Toutefois, cette alternative a été volontairement limitée sur la frange ouest car des parcelles de très grandes superficies existent. Permettre une densification de ces parcelles, outre le fait de permettre un accueil théorique significatif de nouvelles habitations, engendrerait également une diminution de la qualité paysagère par la perte du couvert végétal existant.

Développement de nouveaux quartiers à vocation d'habitat :

La gestion règlementaire du nouveau quartier résidentiel communal créé va s'opérer sur la base de la zone UB, le permis d'aménager ayant été validé.

Développement de nouveaux secteurs à vocation économique :

Aucune nouvelle zone économique n'a été créée sur la commune. Une zone artisanale existe mais n'est pas encore totalement remplie. Donc les potentialités foncières suffisent à répondre aux besoins sur la commune. Le principal enjeu pour la commune a été d'encadrer les activités touristiques bénéficiant d'une autorisation. Dans ce cas, un cadrage via des secteurs naturels spécifiques a été réalisé pour gérer les activités de camping (Domaine du Cayre) ou des sites de loisirs ayant une implantation historique sur la commune comme sur le site du Moulin de Galoppe.

Par ailleurs, il convient de noter le confortement de l'activité touristique par l'intégration d'un secteur Nt permettant d'assurer une offre d'hébergements touristiques complémentaire sur la commune.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Comme toutes les communes, Saint-Michel-Escalus a fait l'objet de la déclinaison règlementaire de la Trame Verte et Bleue, tout en y ajoutant l'identification des sites et milieux humides sur l'ensemble des zones A et N de la commune.

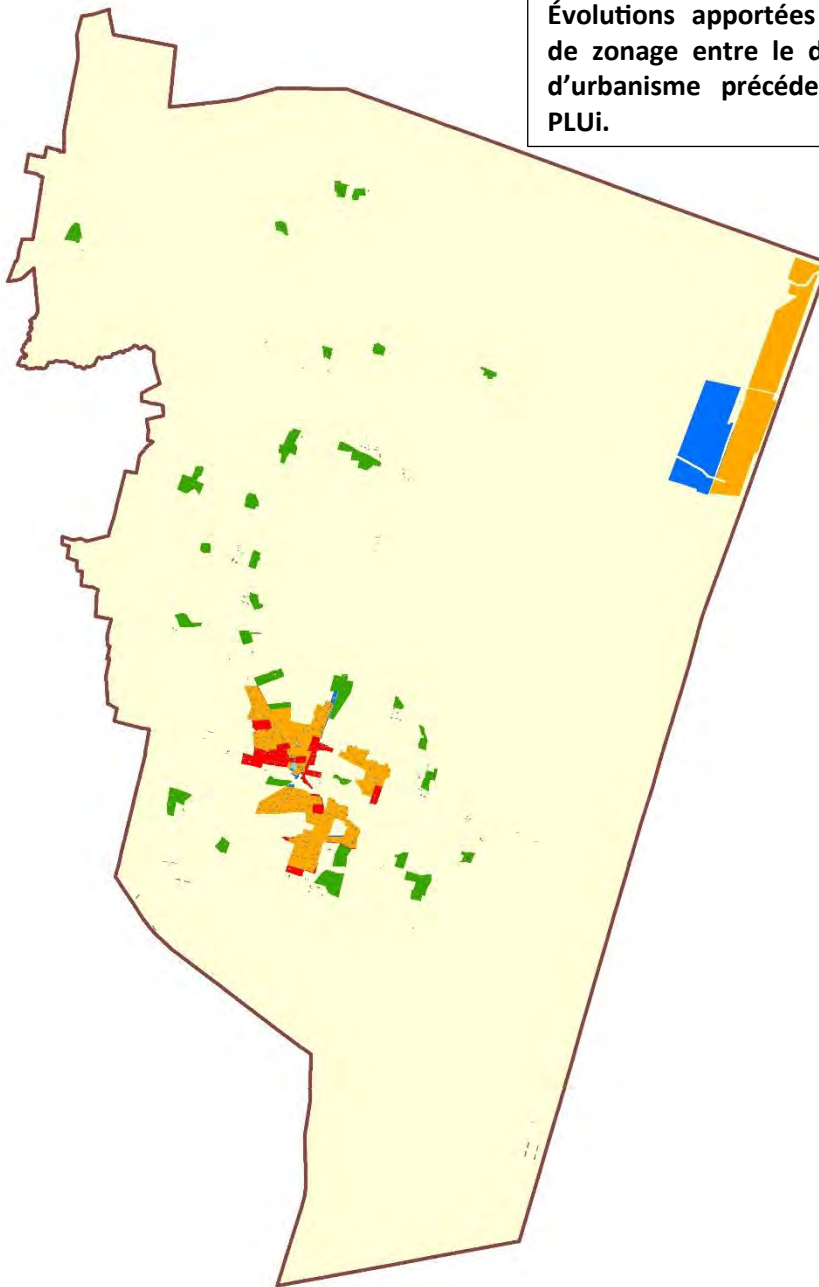
Dans le cas de Saint-Michel-Escalus, il convient de souligner là encore la forte attention portée sur les espaces sensibles qui longent le ruisseau de la Palue. Mais cela est aussi vrai pour des réseaux pas toujours en eau avec malgré tout une déclinaison d'outils de préservation.



h. Taller

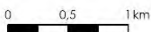
Taller

Évolutions apportées au plan de zonage entre le document d'urbanisme précédent et le PLUi.



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- passage de zone agricole ou naturelle en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle à gérer



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Metropolis

Ancien document d'urbanisme	Passage au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en ha)					Total général
	U	1AU	A	N	N gestion	
U	96,38	2,65	0,00	30,20	0,28	129,52
N	12,21	1,18	272,81	3679,47	45,37	4011,04
Total général	108,59	3,83	272,81	3709,67	45,65	4140,56



Contexte général :

La commune de Taller s'est inscrite dans le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tout en menant en parallèle une démarche de Plan de Référence. Ce document a fortement orienté la déclinaison réglementaire et les orientations de développement en intégrant les différentes pistes de développement souhaitées par la commune et en matérialisant deux Orientations d'Aménagement et de Programmation pour assurer le développement des futurs quartiers d'habitations.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Au regard de l'étalement important de l'urbanisation sur la partie agglomérée du bourg, l'enjeu a été de restreindre réglementairement l'enveloppe urbaine. Pour cela, les principaux espaces naturels ont été conservés de surcroît lorsqu'ils constituaient des coupures significatives d'urbanisation entre des constructions. De même, lorsque les modalités de densification induisaient un impact important du caractère naturel de certains îlots par création de bande d'accès et coupe significative du patrimoine arboré, le choix a été d'être dans l'évitement.

Développement de nouveaux quartiers à vocation d'habitat :

Le Plan de Référence a servi de document directeur pour définir la stratégie de renforcement extension du centre-bourg. S'appuyant sur des espaces déjà artificialisés mais sous utilisés (terrain de sport), le secteur 1AUHa- permet de décliner sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation le développement futur du centre-bourg en y intégrant des objectifs de mixité à la fois fonctionnelle mais aussi dans le parc de logements à réaliser.

Développement d'un nouvel espace de production d'énergie renouvelable :

Projet porté depuis de nombreux mois, le parc photovoltaïque bénéficie d'une intégration sous forme de zone Upv dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal au regard des études environnementales déjà menées.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

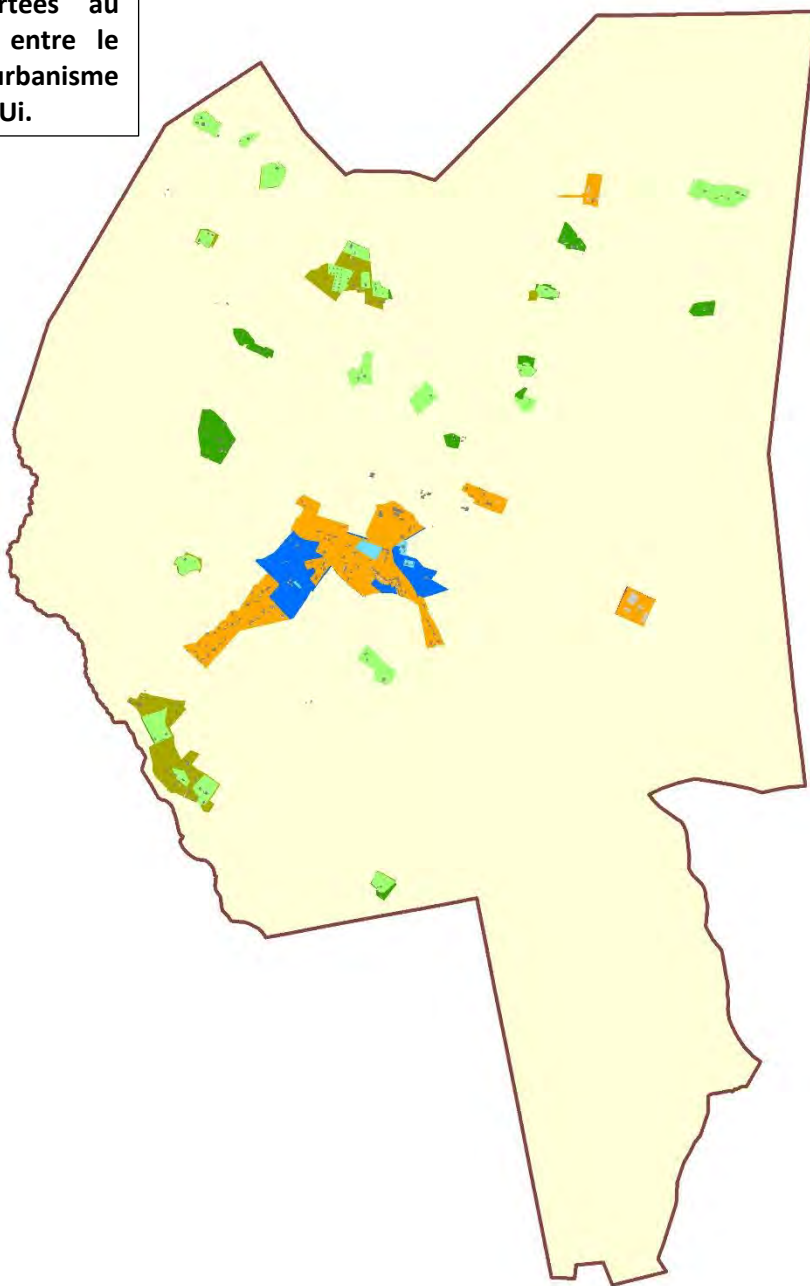
Comme toutes les communes, Saint-Michel-Escalus a fait l'objet de la déclinaison réglementaire de la Trame Verte et Bleue, tout en y ajoutant l'identification des sites et milieux humides sur l'ensemble des zones A et N de la commune.

Il a été également intégré les enjeux de maintien des activités agricoles.



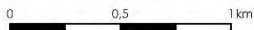
i. Uza

Évolutions apportées au plan de zonage entre le document d'urbanisme précédent et le PLUi.



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- maintien en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone naturelle à gérer en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle à gérer



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Metropolis

Ancien document d'urbanisme	Passage au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en ha)					Total général
	U	1AU	A	N	N gestion	
U	24,39	0,07	0,00	6,10	1,01	31,57
2AU	0,00	0,89	0,00	2,68	0,00	3,57
A	0,00	0,00	46,96	1,10	2,82	50,88
N	0,07	0,01	0,07	1173,80	3,92	1177,88
N gestion	0,00	0,00	0,00	9,99	15,73	25,72
Total général	24,46	0,98	47,03	1193,68	23,48	1289,63



La déclinaison règlementaire du PLUi sur la commune d'Uza s'est fait dans le contexte plus compliqué de transition forte vis-à-vis du précédent document d'urbanisme relativement ancien d'une part et dans un secteur géographique de pression foncière très modérée.

Au regard des inventaires écologiques réalisés et d'une sensibilité environnementale assez importante sur les principaux sites qui pouvaient poser question pour un renforcement de l'urbanisation dans l'avenir, la démarche a finalement consisté à créer un cadre règlementaire assurant la qualité du cadre de vie sur la commune et de gestion des quartiers d'habitations existants. Toutefois, une extension d'un quartier d'habitation est toutefois proposée.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Dans un contexte de pression foncière modérée et de rétention foncière spécifique à la commune, de possible rétention foncière et d'enjeux environnementaux assez disséminés sur le territoire communal, la gestion des quartiers d'habitation a minima, en s'appuyant sur le contour effectif des espaces artificialisés. Cela a induit une forte réduction des potentialités d'ouverture à l'urbanisation au regard des enjeux écologiques mais également dans une logique de préservation des coupures naturelles d'urbanisation.

Développement de nouveaux quartiers à vocation d'habitat :

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est proposée pour assurer une ouverture à l'urbanisation cohérente avec le contexte patrimonial, environnemental et paysager du site. Ce site se justifie par ailleurs par sa proximité avec la piste cyclable qui peut constituer une des « portes d'entrée » touristique de la commune.

Développement de nouveaux secteurs à vocation économique :

Une attention est portée à la vocation historique d'activités du cœur de bourg d'Uza, et même dans un contexte patrimonial avéré, il est important que cette partie de l'activité ancienne d'Uza puisse perdurer d'une manière ou d'une autre : c'est ainsi qu'une zone UX est intégrée.

Le principal enjeu pour la commune a été d'encadrer les activités touristiques ou de loisirs, et dans ce cadre des secteurs naturels spécifiques ont été proposés, voire la mise en place d'une zone UK pour gérer les activités de camping (Les Chalets d'Uza).

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Comme toutes les communes, Uza a fait l'objet de la déclinaison règlementaire de la Trame Verte et Bleue, tout en y ajoutant l'identification des sites et milieux humides sur l'ensemble des zones A et N de la commune.

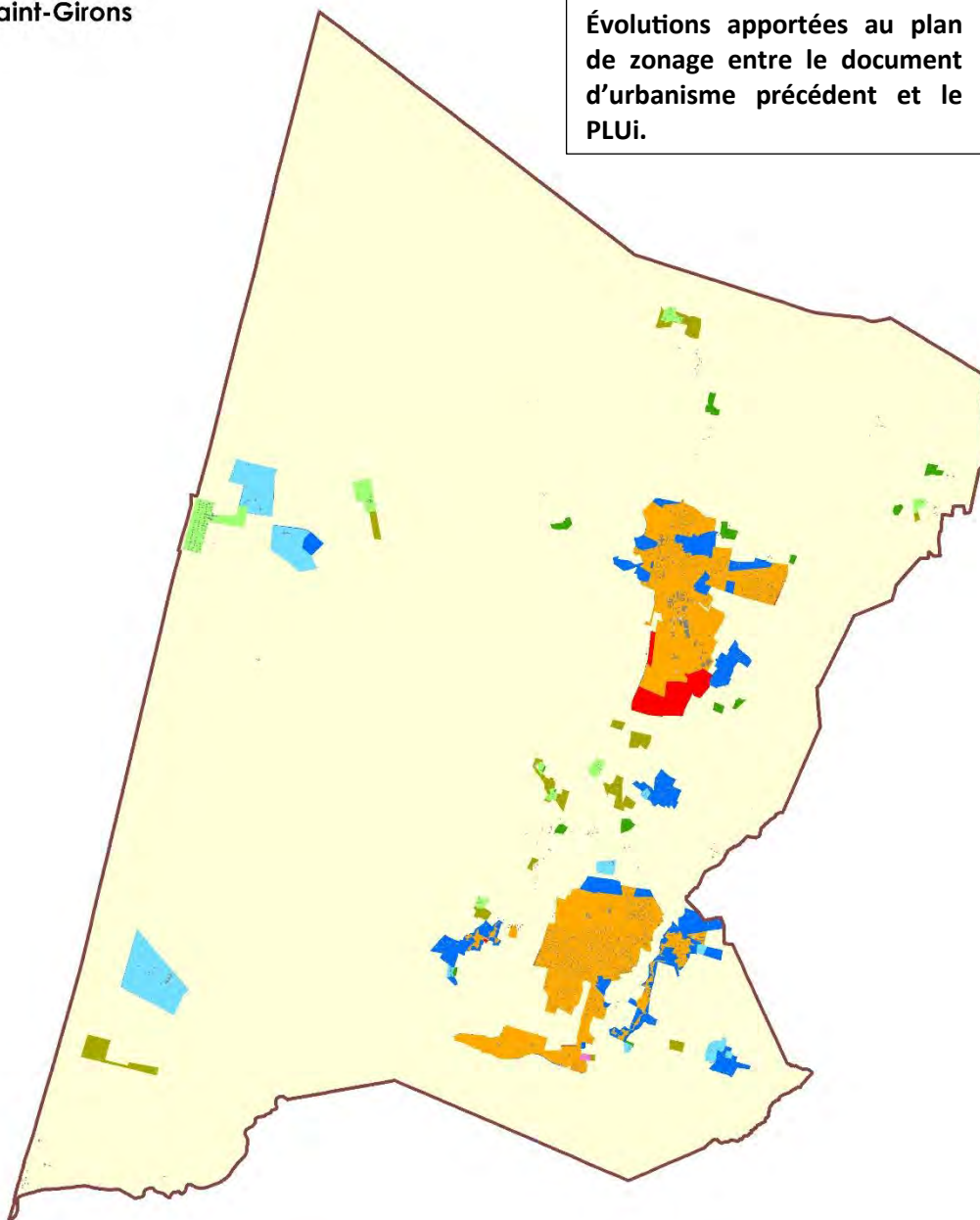
Dans le cas d'Uza, il convient de souligner là encore la forte attention portée sur les espaces sensibles qui longent l'étang de la forge.



j. Vielle-Saint-Girons

Vielle-Saint-Girons

Évolutions apportées au plan de zonage entre le document d'urbanisme précédent et le PLUi.



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- maintien en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone naturelle à gérer
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone naturelle à gérer en zone agricole ou naturelle
- passage de zone naturelle à gérer en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle à gérer

0 0,5 1 km

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Metropolis

Ancien document d'urbanisme	Passage au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en ha)						
	U	1AU	2AU	A	N	N gestion	Total général
U	251,18	8,82	3,57	0,49	80,44	76,47	420,96
1AU	33,70	0,00	4,48	0,00	12,70	0,00	50,87
2AU	0,00	0,00	7,00	0,00	6,17	0,00	13,17
A	0,00	0,00	0,00	30,33	0,22	0,00	30,55
N	0,69	1,74	22,31	25,92	6706,91	14,20	6771,77
N gestion	0,67	0,00	0,00	0,00	36,12	30,04	66,83
Total général	286,23	10,55	37,36	56,74	6842,56	120,72	7354,16



Contexte général :

La commune de Vielle-Saint-Girons a la caractéristique d'avoir été une des communes ayant connu le plus fort niveau d'urbanisation ces dernières années, malgré les contraintes fortes portées par l'application de la loi littoral. Si bien que le contexte d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'est trouvé fragilisé par le rythme important d'autorisations d'urbanisme délivrées durant les derniers mois.

Cela a par ailleurs amené la commune à dépasser les projections de développement envisagées par le Schéma de Cohérence Territorial en nombre de logements à réaliser. Si bien que l'objectif du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur la commune, dans une logique d'équilibrage territorial, est de contenir au maximum l'urbanisation future.

Ainsi, si la déclinaison règlementaire du PLUi est obligée d'intégrer les autorisations d'urbanisme délivrées, en revanche, le nouveau document d'urbanisme ne proposera plus d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation à vocation d'habitation.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Dans un contexte d'application de la loi littoral, l'enjeu a été en premier lieu de s'appuyer sur les enveloppes agglomérées validées par le Schéma de Cohérence Territorial, à savoir :

- L'agglomération des bourgs de Saint-Girons et de Vielle (zones UA, UB,...) ;
- Les Secteurs Déjà Urbanisés des quartiers de Mongrand nord et sud, et de Rigaout (UC).

Ainsi, ces entités urbaines peuvent être confortées en tant que telles avec des potentialités de gestion et de confortement de l'urbanisation, et l'accueil de nouvelles habitations, adaptées selon la typologie de zones proposées.

Aucune nouvelle zone à urbaniser n'est donc positionnée même si de fait des permis d'aménager accordés vont venir combler les capacités urbanisables au sein des zones urbaines dans un proche avenir. L'essentiel du potentiel consistera donc dans le comblement des derniers espaces libres d'urbanisation au sein des zones urbaines UA, UB ou UC, avec des potentialités règlementaires appropriées à chaque contexte.

Développement de nouveaux quartiers à vocation d'habitat :

Aucune nouvelle zone ne peut être ouverte à l'urbanisation sur la commune de Vielle Saint-Girons. Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale, la commune a d'ores et déjà utilisé son potentiel de développement par anticipation par rapport à l'objectif porté à 2040.

Développement de nouveaux secteurs à vocation économique :

Le principal enjeu pour la commune dans ce domaine est de maintenir une capacité de développement à l'activité industrielle de la DRT. Dans ce cadre, une zone 1AUy et des réserves foncières sont projetées dans le cas d'extensions nécessitées par le développement des activités en compatibilité avec les orientations du SCoT en matière de développement économique.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Une des principales déclinaisons de la loi littoral a été de définir les espaces naturels remarquables, et qui de fait caractérise une très grande partie de la commune, jusqu'aux franges du bourg de Saint-Girons. Par ailleurs, le réseau hydrographique traversant le territoire communal (ruisseaux de Lacorne ou du Moulin de Loupsat notamment), a fait l'objet de différentes déclinaisons règlementaires pour en assurer la préservation (secteur Np, EBC, L.151-19, L.151-23...).



5.3. ANALYSE SPECIFIQUE PAR OCCUPATION DU SOL

La présente analyse se base sur l'occupation du sol (artificialisé, naturel, agricole ou forestier – donnée fournie par l'IGN) contrairement à la partie précédente qui reposait sur le zonage au sens du code de l'urbanisme.

Attention, cette analyse ne permet pas d'appréhender la consommation d'espace : des espaces naturels, agricoles ou forestiers sont préservés comme tels au sein de la zone urbaine ou à urbaniser (terrains de sports, parcs et jardins...).

OCCUPATION DU SOL ET ZONAGE DU PLUI

		Zonage du PLUI			Total
		Zone U et AU	Zone A et N	N « Gestion »	
Territoires artificialisés	Surface	1599,67	1048,47	316,85	2964,98
	%	2,62%	1,72%	0,52%	4,86%
NAF	Surface	586,68	57174,85	245,67	58007,20
	%	0,96%	93,77%	0,40%	95,14%
<i>Forêts</i>	Surface	505,91	53174,04	200,97	53880,93
	%	0,83%	87,21%	0,33%	88,37%
<i>Naturel</i>	Surface	10,31	1223,40	5,21	1238,92
	%	0,02%	2,01%	0,01%	2,03%
<i>Territoires agricoles</i>	Surface	70,45	2777,41	39,49	2887,35
	%	0,12%	4,56%	0,06%	4,74%
Total général	Surface	2186,34	58223,32	562,52	60972,18
	%	3,59%	95,49%	0,92%	100,00%

Ainsi, 94,17% des espaces naturels, agricoles et forestiers sont classés en zone agricole ou naturelle, voire en zones naturelles à gérer dans le PLUi, donc avec une constructibilité nulle ou très limitée.

Les zones urbaines ou à urbaniser sont positionnées sur moins de 1 % des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

ANALYSE PAR OCCUPATION DU SOL DES EVOLUTIONS ENTRE LES DOCUMENTS D'URBANISME PRECEDENTS ET LE PRESENT PLUI, EN HECTARES

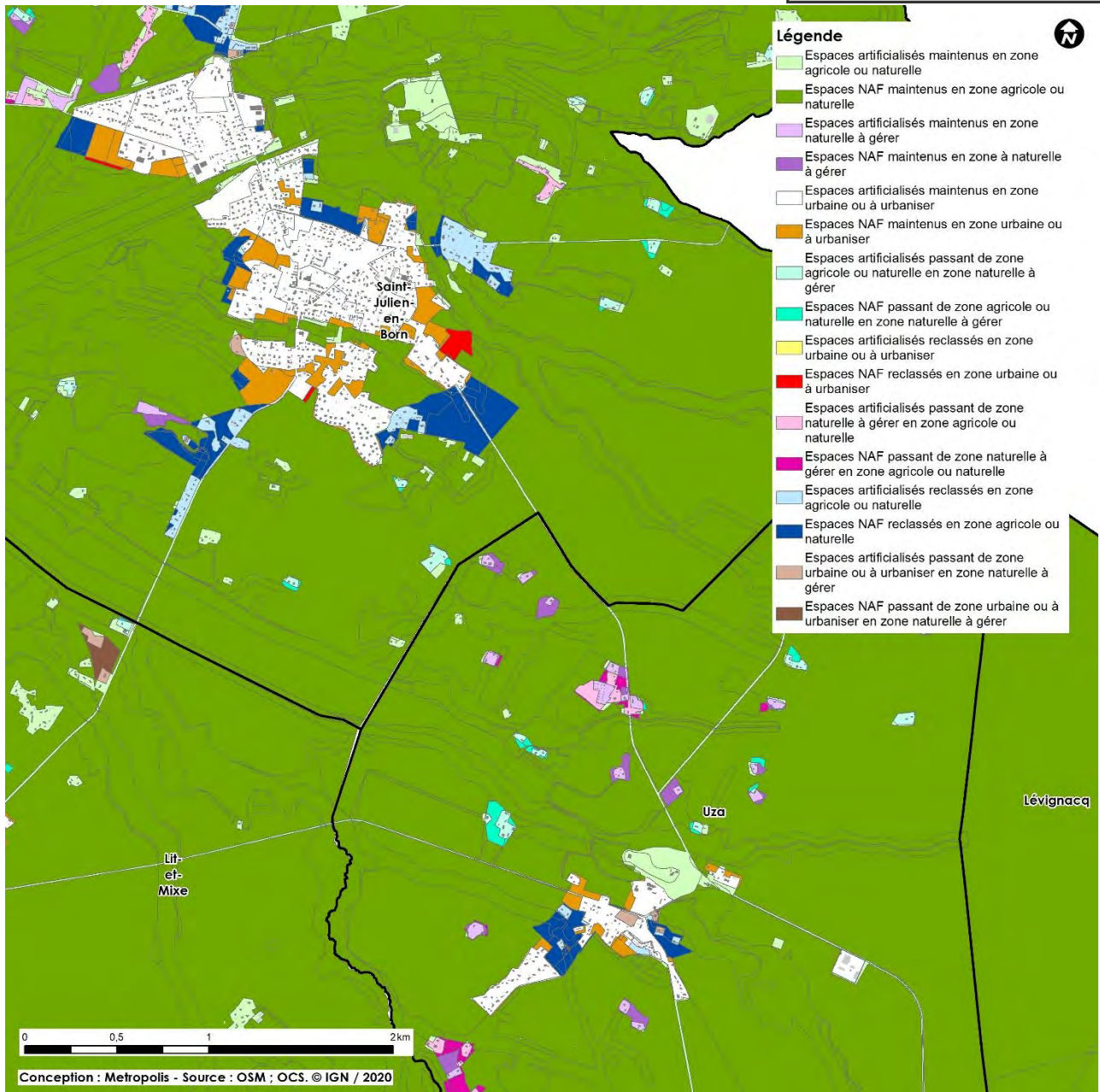
Surface en ha	Type de sol				Total NAF	TOTAL GENERAL
	Territoires artificialisés	NAF		Territoires agricoles		
		Forêts	Naturel			
Évolution du document d'urbanisme						
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	1577,17	389,22	10,31	59,93	459,46	2036,63
Maintien en zone agricole ou naturelle	916,41	52950,41	1220,33	2738,16	56908,90	57825,31
Maintien en zone naturelle à gérer	84,58	69,68	4,34	7,78	81,80	166,38
Passage de zone agricole ou naturelle en zone naturelle à gérer	103,03	118,20	0,01	29,24	147,45	250,49
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	21,09	110,02		10,43	120,45	141,53
Passage de zone naturelle à gérer en zone agricole ou naturelle	47,55	54,07	1,08	10,42	65,57	113,12



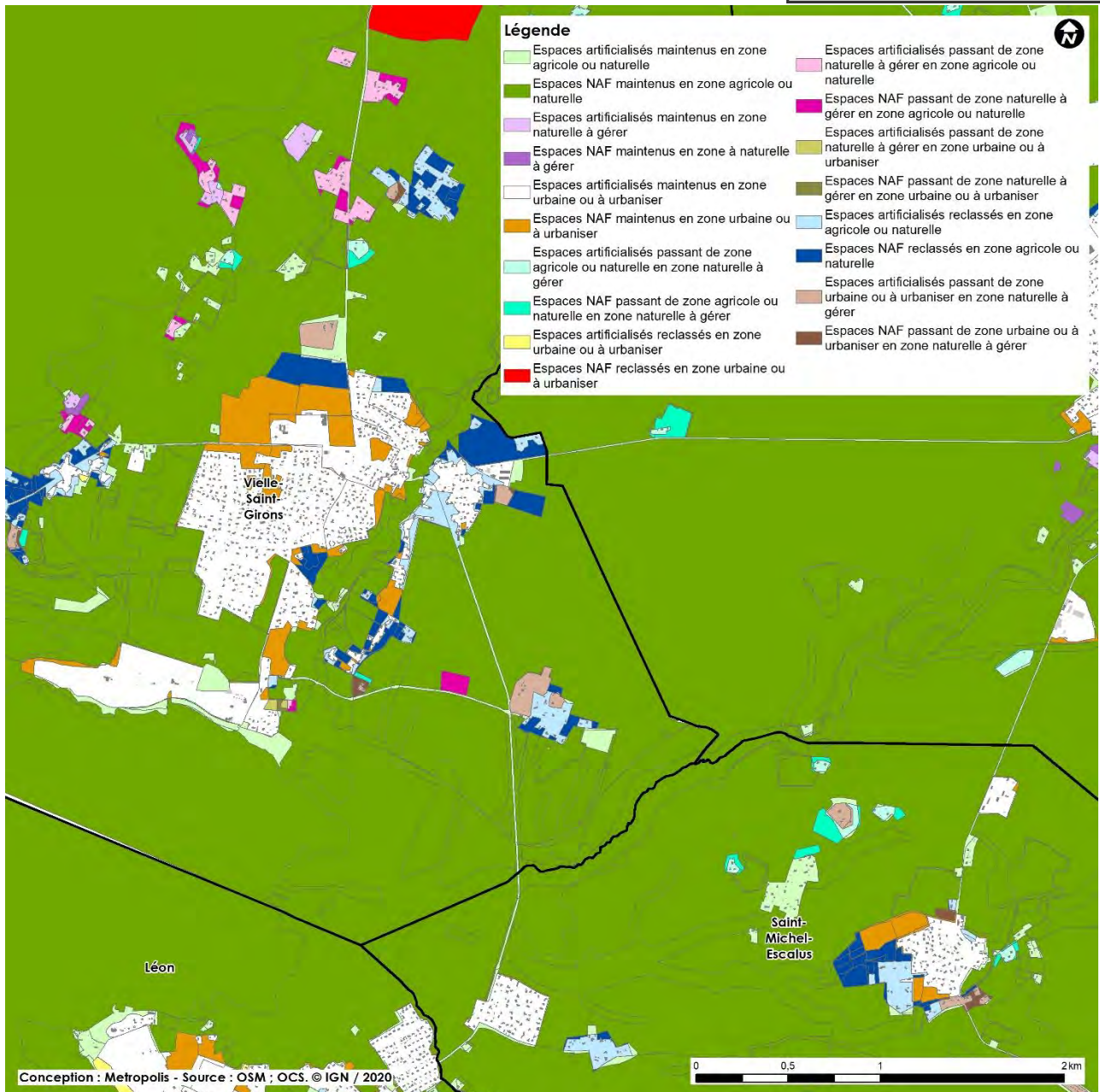
Passage de zone naturelle à gérer en zone urbaine ou à urbaniser	1,41	6,68		0,09	6,77	8,18
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	84,51	169,56	2,00	28,83	200,39	284,89
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle à gérer	129,23	13,09	0,86	2,47	16,42	145,65
Total général	2964,98	53880,93	1238,92	2887,35	58007,20	60972,18

459,46 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers étaient déjà classés en zone urbaine ou à urbaniser dans les documents d'urbanisme précédents et sont repris dans le PLUi. Le PLUi intègre 141,53 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers en zone urbaine, mais parallèlement, 284,89 hectares qui étaient en zone urbaine ou à urbaniser dans les précédents documents d'urbanisme sont restitués en zone agricole ou naturelle.

De même, il faut ajouter les nombreux espaces précédemment constructibles par le biais de zones urbaines et qui vont désormais s'inscrire dans des zones naturelles permettant une gestion et une urbanisation limitée de l'existant à hauteur de 145,65 hectares.



EXEMPLE DES EVOLUTIONS D'OCCUPATIONS DU SOL ENTRE LES DOCUMENTS D'URBANISME PRECEDENTS ET LE PLUI COTE LANDES NATURE SUR LES COMMUNES DE SAINT-JULIEN-EN-BORN ET D'UZA – EXTRAIT



EXEMPLE DES EVOLUTIONS D'OCCUPATIONS DU SOL ENTRE LES DOCUMENTS D'URBANISME PRECEDENTS ET LE PLUI COTE LANDES NATURE SUR LES COMMUNES DE VIELLE-SAINT-GIRONS ET SAINT-MICHEL-ESCALUS – EXTRAIT



6. SURFACES ET CAPACITES DEGAGEES DU PLU

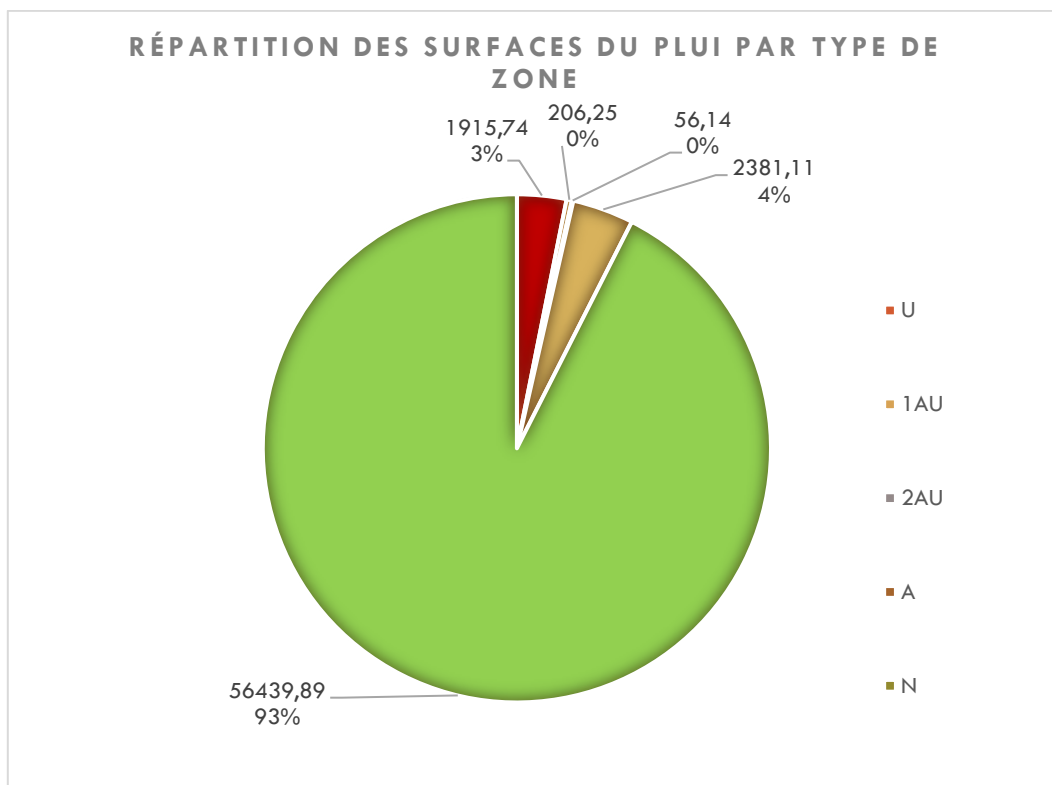
6.1. TABLEAU DETAILLE DES SURFACES

REPARTITION DES ZONES

	Surfaces en ha	Surfaces en % du territoire de la CdC
U	1924,12	3,15%
UA	108,72	0,18%
UAI	4,55	0,01%
UAlc	0,09	0,00%
UB	755,58	1,24%
UBa	53,46	0,09%
UBh	258,94	0,42%
UBI	71,12	0,12%
UBs	0,24	0,00%
UC	17,76	0,03%
UE	27,16	0,04%
UK	160,37	0,26%
UKc	6,31	0,01%
Upv	82,15	0,13%
UTa	5,75	0,01%
UTb	1,93	0,00%
UTc	4,47	0,01%
UX	40,35	0,07%
UXr	4,88	0,01%
UY	320,30	0,53%
1AU	206,30	0,34%
1AUEx	9,75	0,02%
1AUey	84,73	0,14%
1AUez	6,06	0,01%
1AUHa-	7,34	0,01%
1AUHa+	5,27	0,01%
1AUHb	68,99	0,11%
1AUHm	9,39	0,02%
1AUHs	2,07	0,00%
1AUT	12,70	0,02%
2AU	55,88	0,09%
2AUey	32,81	0,05%
2AUH	23,07	0,04%
A	2445,86	4,01%
A	2226,11	3,65%
Ap	219,74	0,36%
N	56366,98	92,41%
N	35058,97	57,47%
Nai	316,86	0,52%
Nbh	3,34	0,01%
Nbot	5,23	0,01%



Nbp	13,76	0,02%
Nch	0,12	0,00%
Ne	53,96	0,09%
Neq	3,90	0,01%
Ner	13872,77	22,74%
Ni	558,65	0,92%
Nj	1,83	0,00%
Nk	134,10	0,22%
NL	0,53	0,00%
NLs	9,44	0,02%
Np	6315,13	10,35%
Nt	4,34	0,01%
Nx	9,97	0,02%
Ny	4,09	0,01%
Total général	60999,13	100,00%



6.2. ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLUI

1.1.1. ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL A DESTINATION D'HABITAT

La capacité d'accueil du PLUi pour la production de nouveaux logements est estimée au regard :

- De la surface disponible au sein des zones urbaines dans les espaces repérés comme densifiables (dents creuses, divisions parcellaires, cœurs d'îlots...),
- De la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AU). Pour les zones en 1AU, la capacité d'accueil exprimée en nombre de logements fait référence à la programmation inscrite dans les OAP.



Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés au logement, éventuels jardins mais aussi les voies, espaces publics et autres.

CAPACITES D'ACCUEIL A DESTINATION D'HABITAT EN HECTARES

		Zones urbaines (Ha)	Zones à urbaniser à court terme (Ha)	Total (ha)
Documents d'urbanismes précédents (Voir diagnostic) *		152,79	112,45	265,24
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal		106,79	89,67	196,45
Évolution	Évolution en hectares	-46	-22,78	-68,79
	Évolution en %	-30,11 %	-20,24 %	-25,94 %

Le PLUi permet de réduire considérablement le potentiel constructible à vocation d'habitat par rapport aux documents d'urbanisme précédents. Les surfaces à vocation d'habitat ont été réduites de 66,33 hectares, soit une réduction de 25%.

À l'échelle du PLUi, les espaces libres à vocation d'habitat sont localisés à 54% en zone urbaine, représentant 106,79 hectares. Cela met en évidence l'effort très important réalisé par le territoire pour prioriser l'usage des espaces libres dans les zones agglomérées plutôt que les extensions d'urbanisation systématiques.

La surface disponible permet d'estimer la production de logements neufs tenant compte :

- Du nombre de logements à produire au sein des sites soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, les OAP précisent le nombre de logements minimum et maximum à produire par zone ;
- Du nombre de logements possible de réaliser en densification du tissu urbain existant au sein des zones urbaines.
 - Pour cette catégorie, le calcul a été fait au réel, en fonction du nombre de logements réellement réalisable dans chaque espace constructible, en fonction de son environnement (topographie, morphologie urbaine du site, densités des parcelles voisines...).
 - Il est proposé d'appliquer un coefficient de rétention foncière de 20% sur l'ensemble des communes. En effet, lors du travail de zonage avec les élus, ceux-ci ont souvent mis en avant la difficulté à urbaniser certains terrains en zone déjà bâtie, notamment ceux à vocation de jardin.



NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUES

COMMUNES	En zone urbaine (dont pondération de 20% pour cause de rétention foncière)	En zone à urbaniser	Total
Castets	63	498	561
Léon	143	82	225
Lévignacq	17	22	39
Linxe	42	276	318
Lit-et-Mixe	123	152	275
Saint-Julien-en-Born	119	99	218
Saint-Michel-Escalus	33	0	33
Taller	48	26	74
Uza	7	10	17
Vielle-Saint-Girons	250	0	250
Total	845	1165	2010

Le potentiel de production neuve peut être estimé à environ 2 010 logements sur l'ensemble des communes de Côte Landes Nature.

Pour rappel, l'objectif affiché dans le PADD est une production de 130 logements par an pour les 12 prochaines années, soit 1 560 logements d'ici à 2037. C'est donc pour cette raison, qu'en compatibilité avec le rythme de production annuelle de logements à réaliser et avec les objectifs à long terme du SCoT (1 451 logements restants à produire d'ici à 2040), le PLUi fait d'ores et déjà le choix de les programmer en intégralité dans sa traduction réglementaire (zonage, OAP).

1.1.2. ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL A DESTINATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La capacité d'accueil du PLUi pour l'accueil de nouvelles activités économiques est estimée au regard :

- De la surface disponible au sein des zones urbaines (UX, UY),
- De la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AUE_x, 1AUE_y et 1AUE_z),

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.



COMPARAISON DES CAPACITES D'ACCUEIL A DESTINATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES EN HECTARES

		Zones urbaines (Ha)	Zones à urbaniser à court terme (Ha)	Total (ha)	
Documents d'urbanismes précédents (Voir diagnostic)	Activités économiques	65,42	71,20	89,53	
	Tourisme	5,42	9,83	15,25	
	Photovoltaïque	92,93	-	92,93	
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	Activités économiques	56,04	98,31	154,35	
	Tourisme	-	7,84	7,84	
	Photovoltaïque	63,80	-	63,80	
Évolution	Évolution globale en hectares	Activités économiques	-9,38	+27,11	+17,73
		Tourisme	-5,42	-1,99	-7,41
		Photovoltaïque	-29,13	-	-29,13
	Évolution globale en %	Activités économiques	-14,44 %	+38,07 %	+72,40 %
		Tourisme	-100,00 %	-20,25 %	-48,60 %
		Photovoltaïque	-31,35 %	-	-31,35 %

Par rapport aux documents d'urbanisme précédents, le PLUi présente près de 18 hectares de plus dédiés aux activités économiques, qui s'explique par la volonté forte du territoire à privilégier le renforcement du bassin d'emplois pour rendre véritablement le territoire attractif pour une population résidente.

Toutefois, l'ambition de développement économique portée par la Communauté de Communes et traduite dans le PLUi vise une mobilisation maîtrisée d'un potentiel foncier, un recentrage vers des sites stratégiques (Castets, Vielle-Saint-Girons, Lit-et-Mixe), mais également en cohérence avec l'objectif de revitalisation des centres-bourgs (Saint-Julien-en-Born, Lévignacq,...).



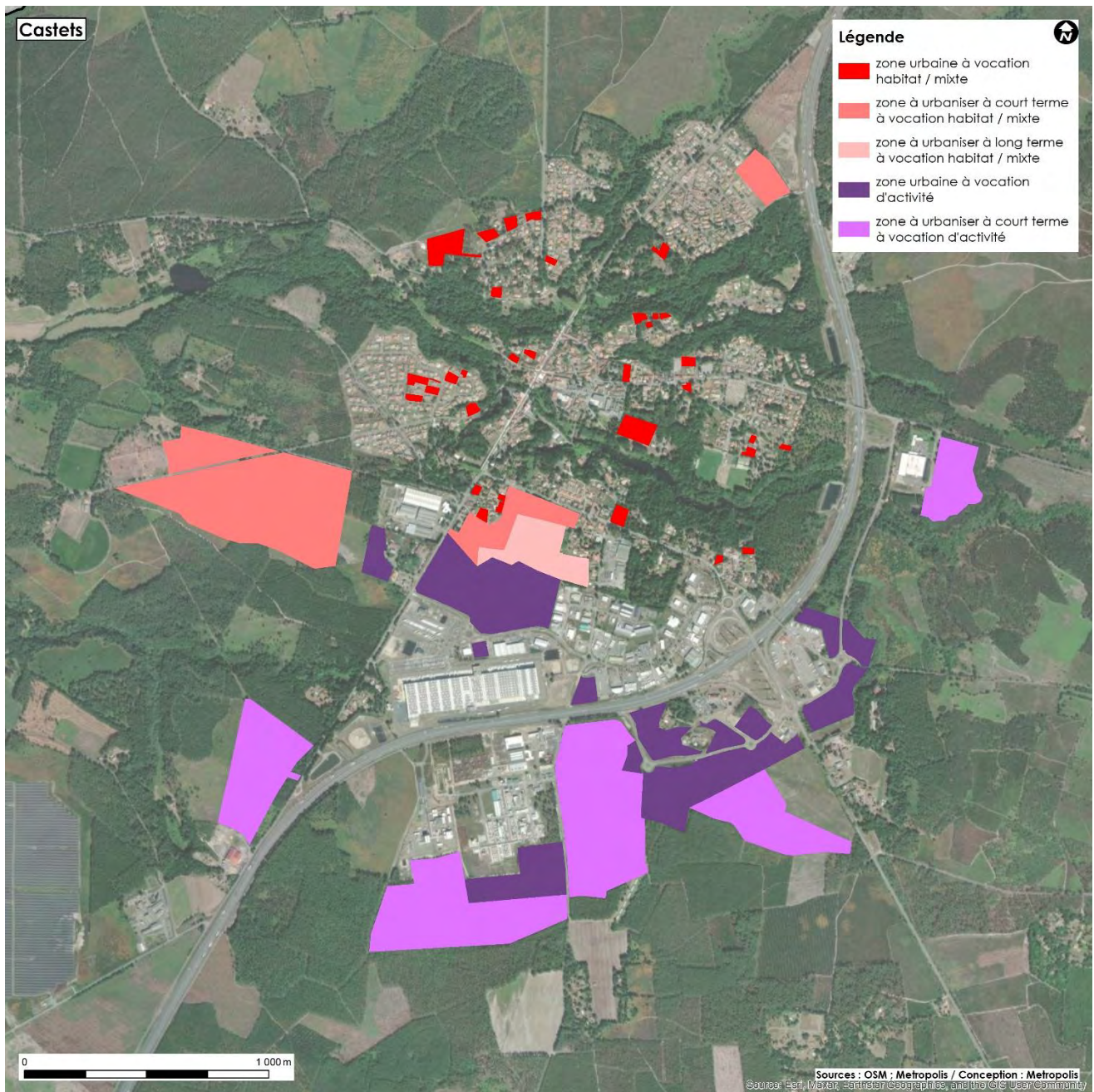
CAPACITES D'ACCUEIL DETAILLEE A DESTINATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES DANS LE PLUI EN HECTARES

COMMUNE	Activités économiques		Total activités économiques	Total tourisme	Total photovoltaïque
	Zone urbaine	Zone à urbaniser à court terme			
Castets	46,13	66,89	113,02		
Léon	1,30	5,85	7,15		
Lévignacq	0,62	2,34	2,96	0,71	
Linxe	2,27	3,81	6,08	7,13	18,06
Lit-et-Mixe	0,30	5,61	5,90		
Saint-Julien-en-Born	4,23	3,61	7,83		
Saint-Michel-Escalus	0,53		0,53		
Taller					45,74
Uza					
Vielle-Saint-Girons	0,66	10,23	10,89		
	56,04	98,31	154,35	7,84	63,80



1.1.3. CARTOGRAPHIES DE LA CAPACITE D'ACCUEIL POUR CHAQUE COMMUNE

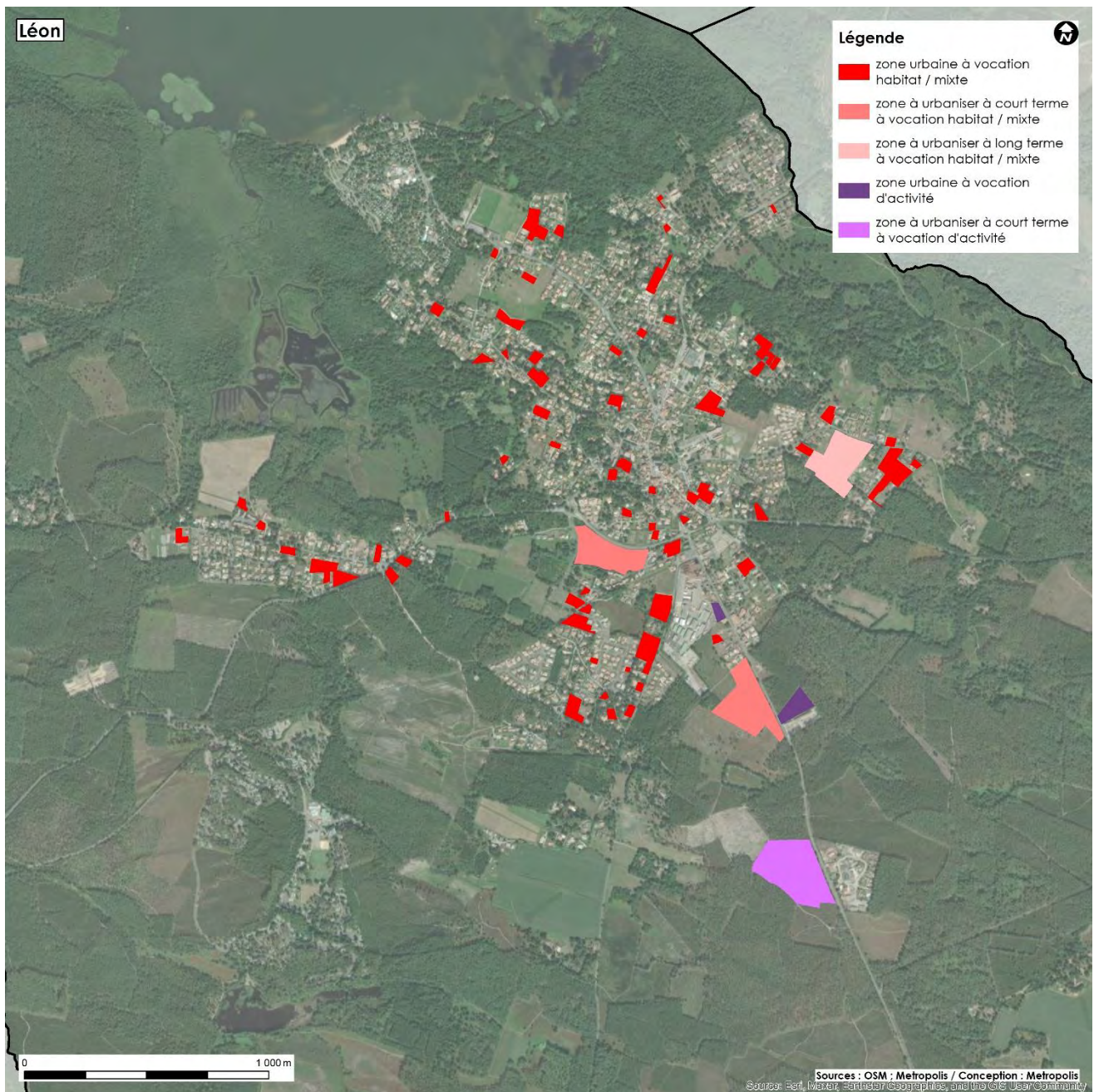
a. Castets



Définition des espaces d'accueil potentiel par type de destination dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



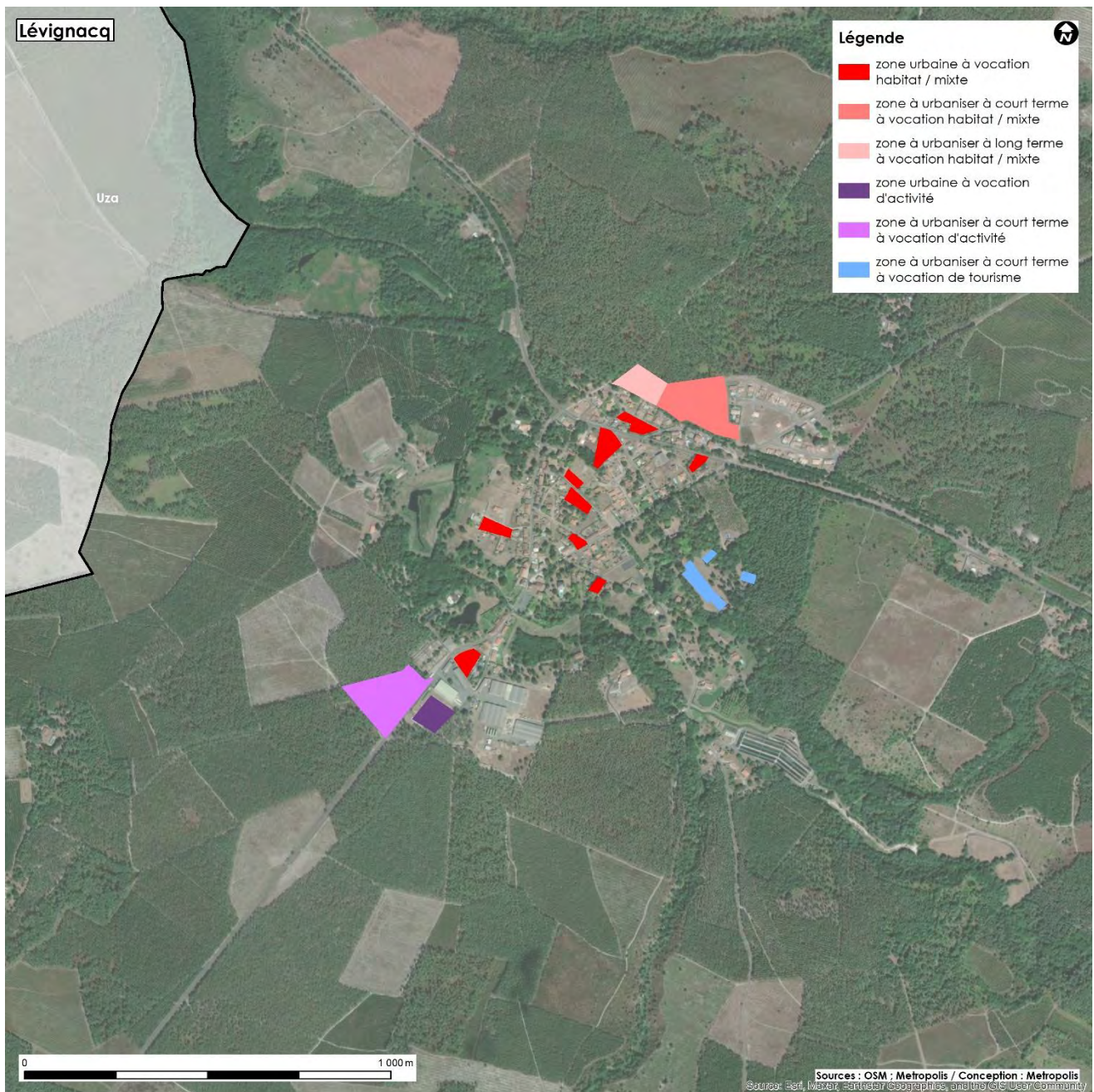
b. Léon



Définition des espaces d'accueil potentiel par type de destination dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



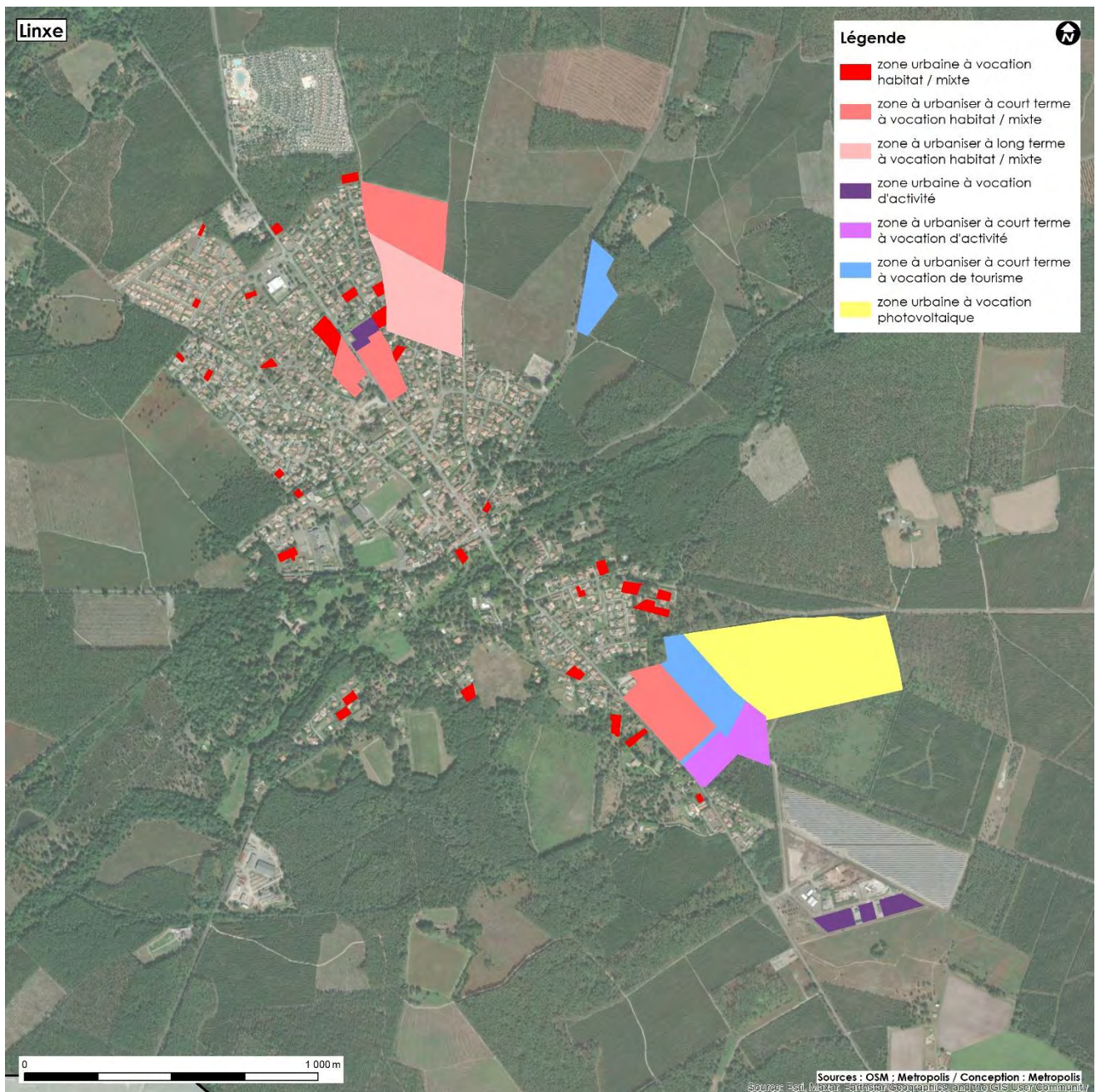
c. Lévignacq



Définition des espaces d'accueil potentiel par type de destination dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



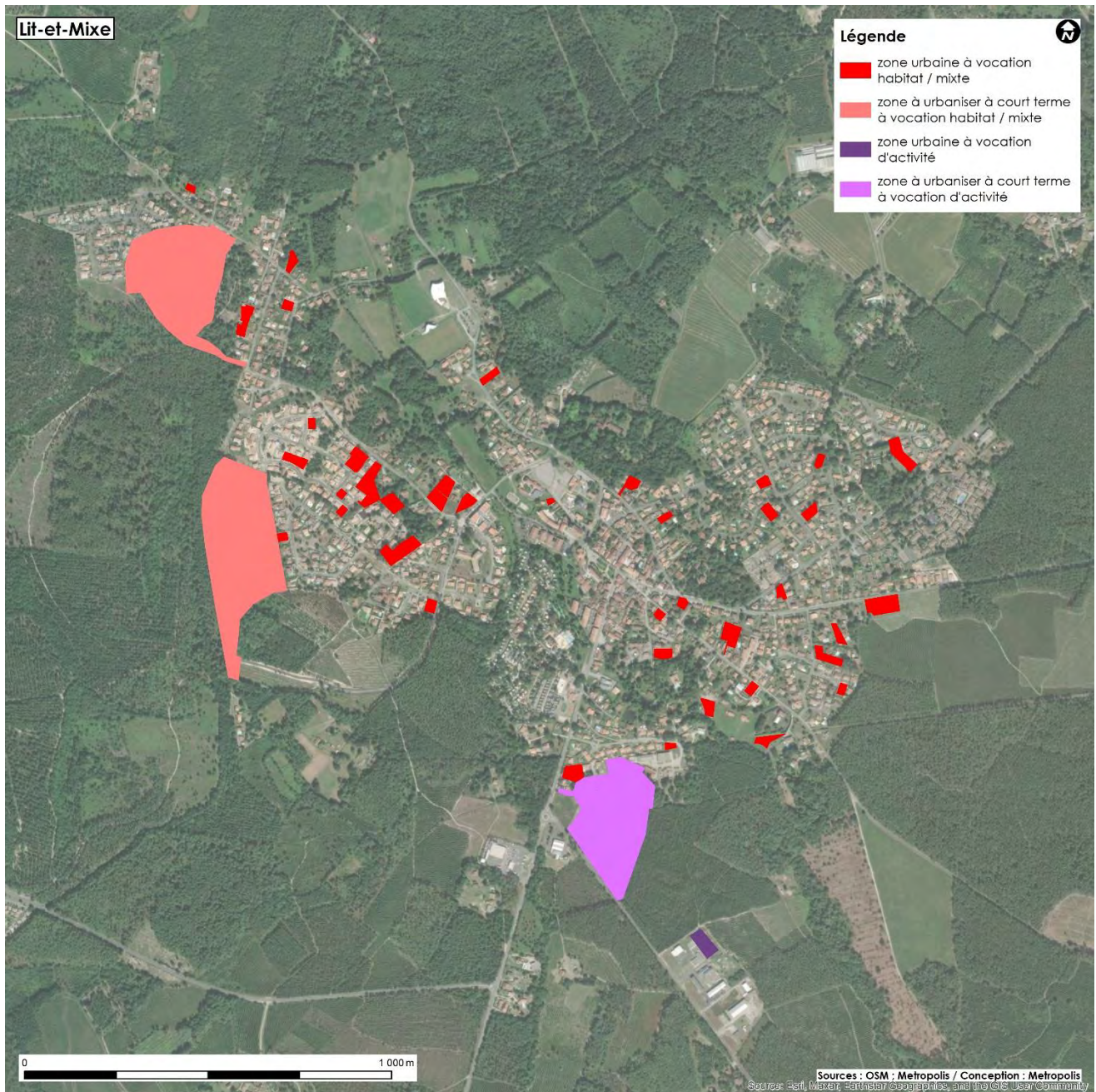
d. Linxe



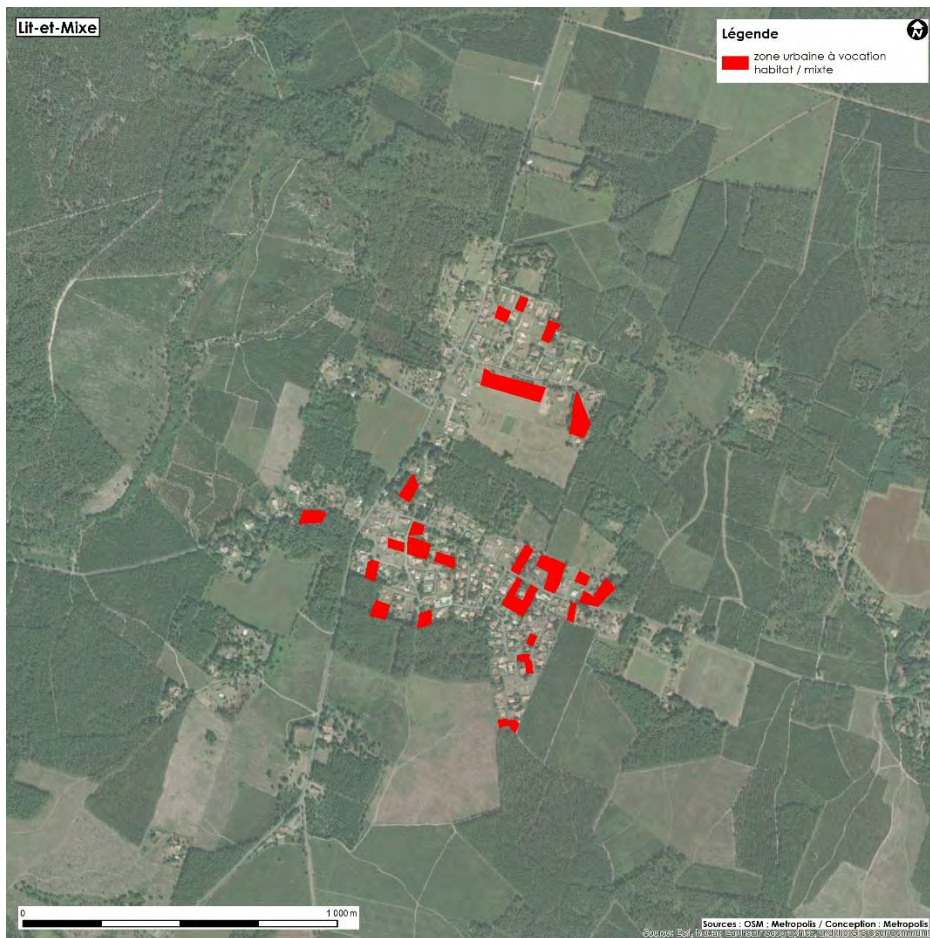
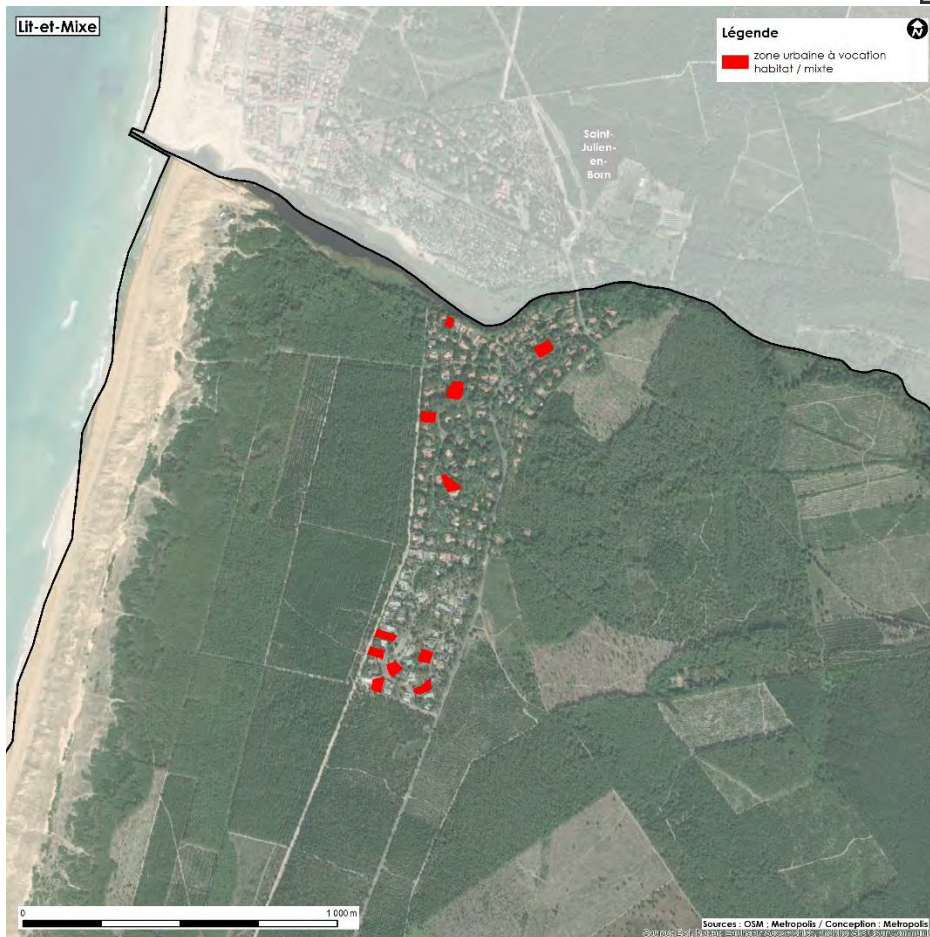
Définition des espaces d'accueil potentiel par type de destination dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



e. Lit-et-Mixe

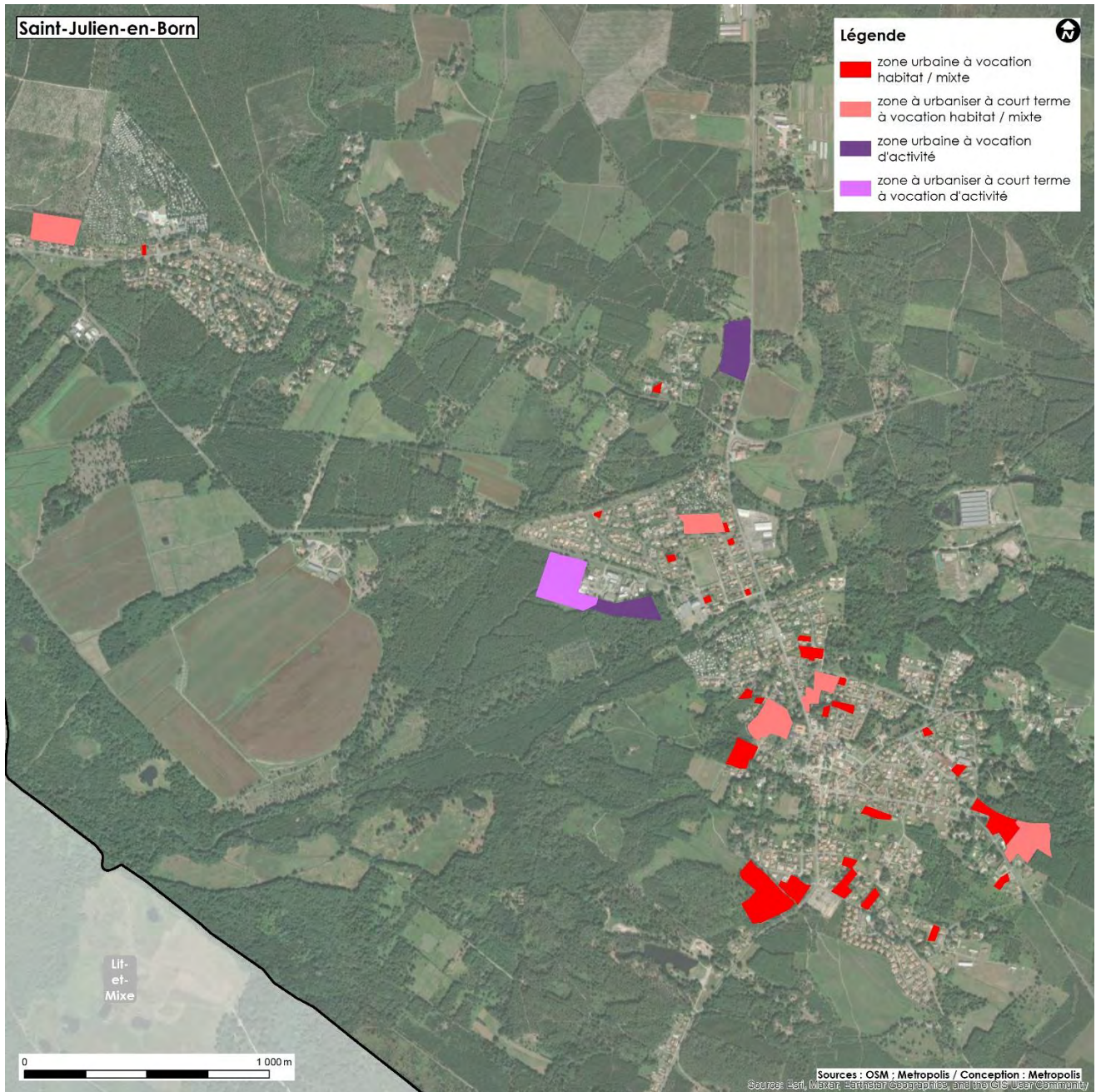


Définition des espaces d'accueil potentiel par type de destination dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal





f. Saint-Julien-en-Born



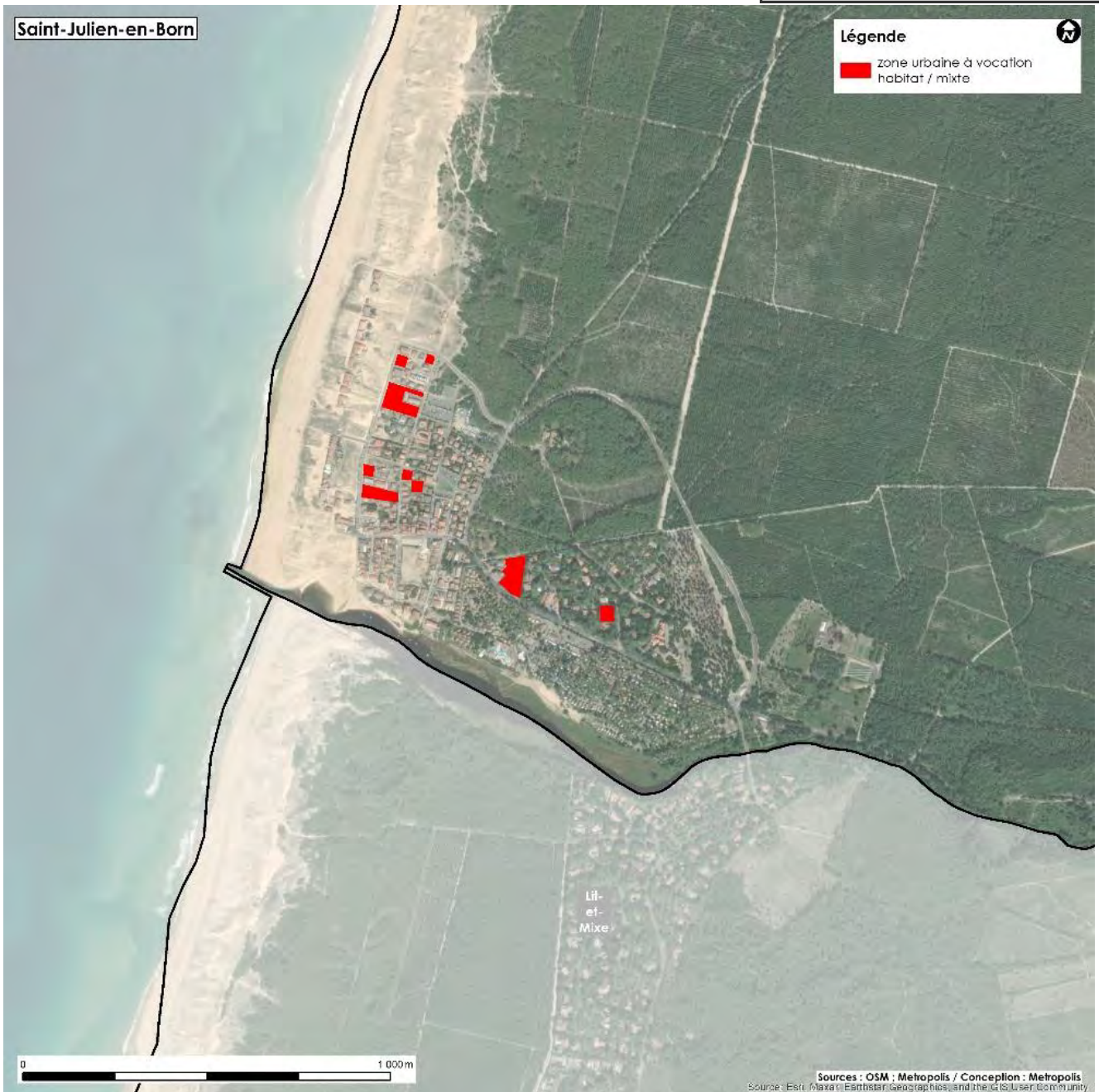
Définition des espaces d'accueil potentiel par type de destination dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Saint-Julien-en-Born

Légende

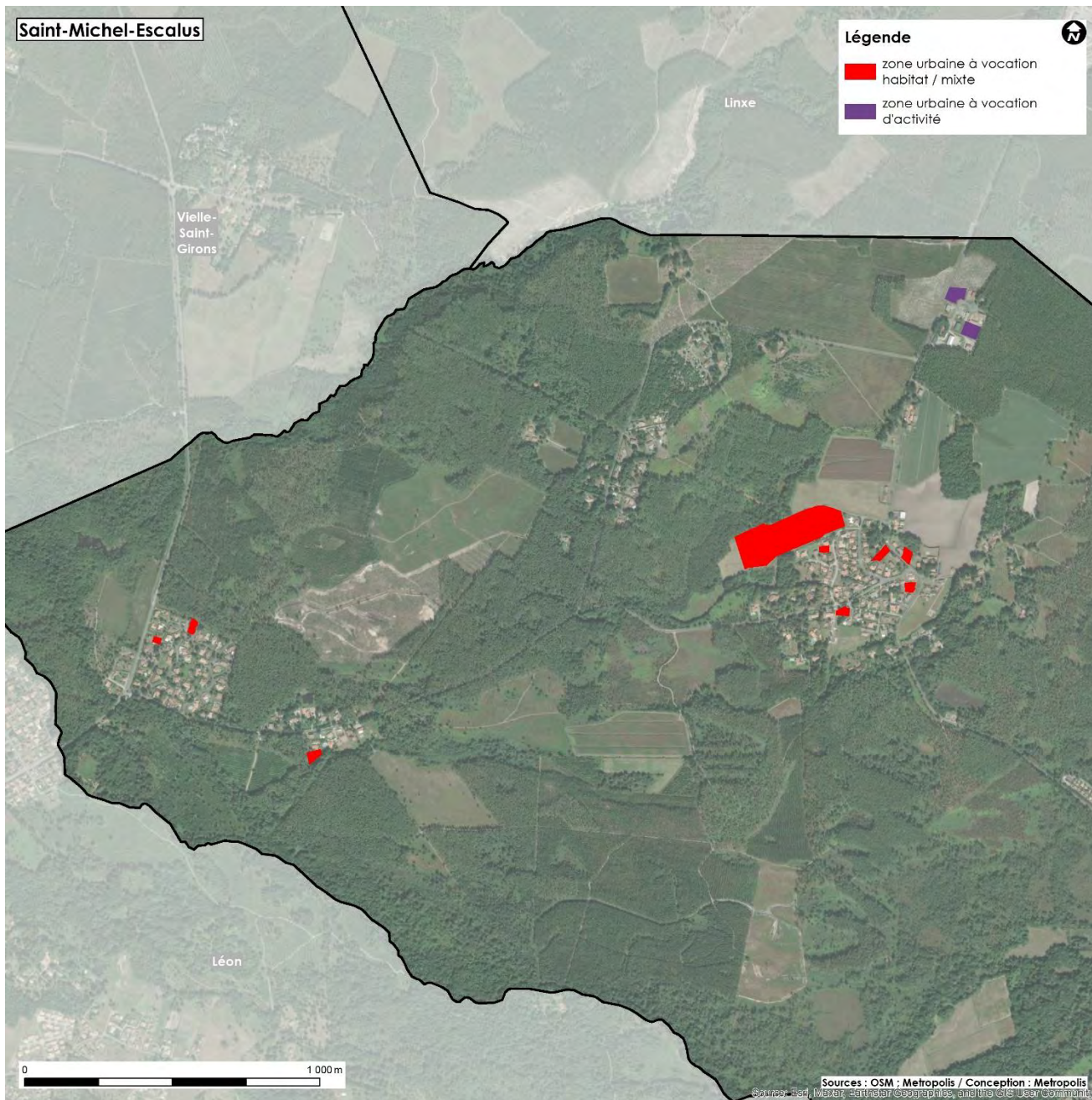
■ zone urbaine à vocation habitat / mixte



Définition des espaces d'accueil potentiel par type de destination dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



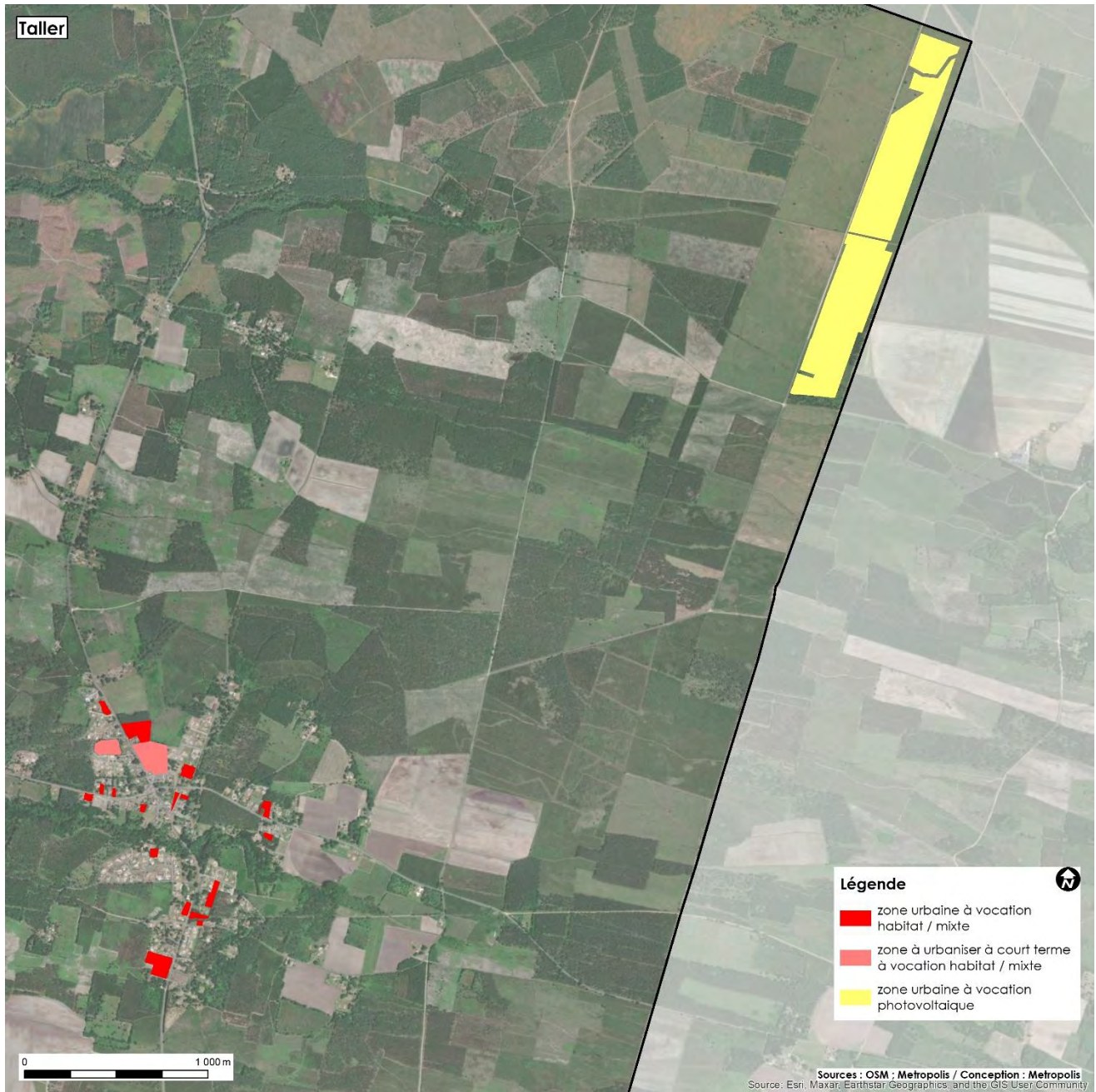
g. Saint-Michel-Escalus



Définition des espaces d'accueil potentiel par type de destination dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



h. Taller



Définition des espaces d'accueil potentiel par type de destination dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



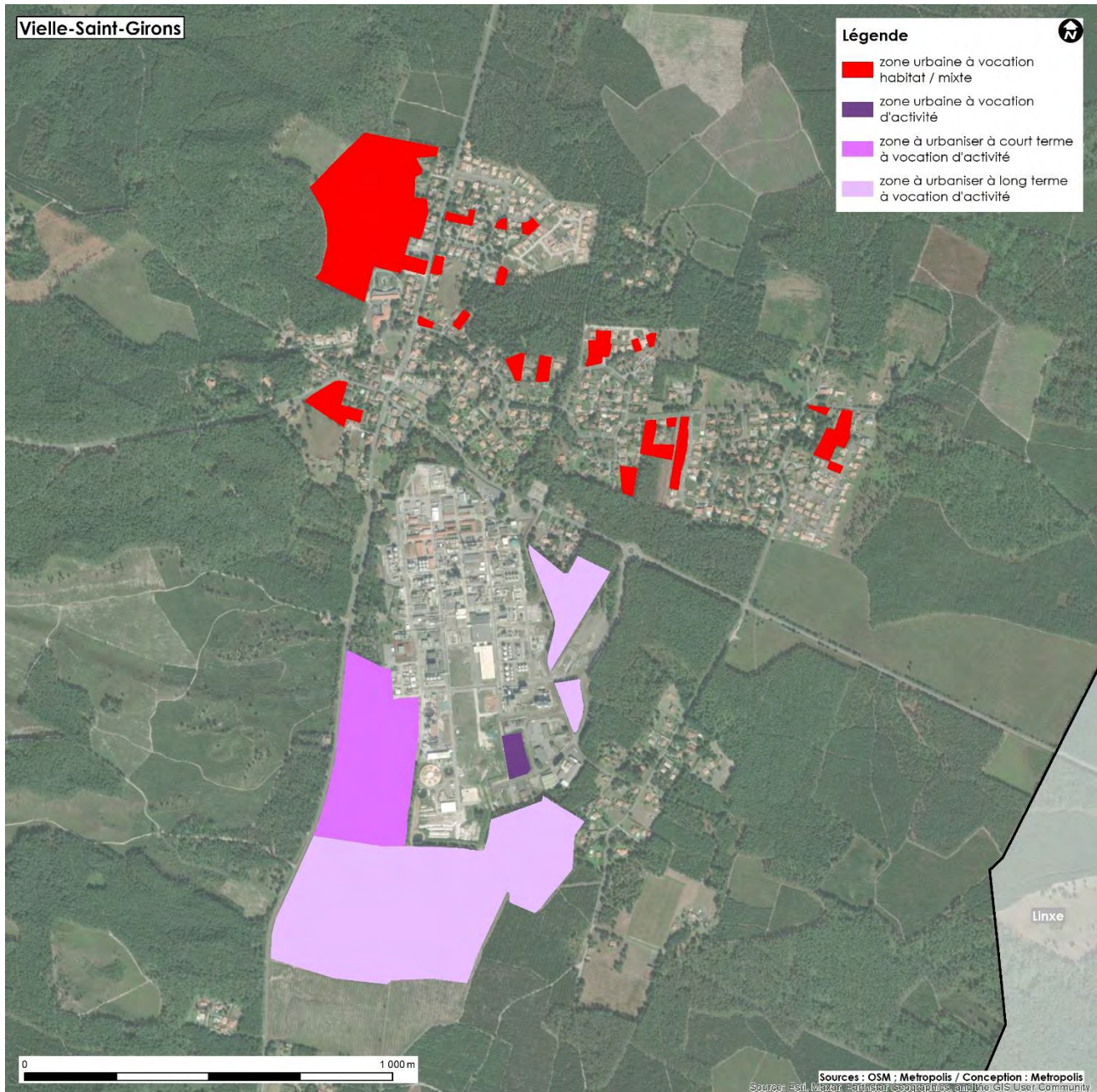
i. Uza



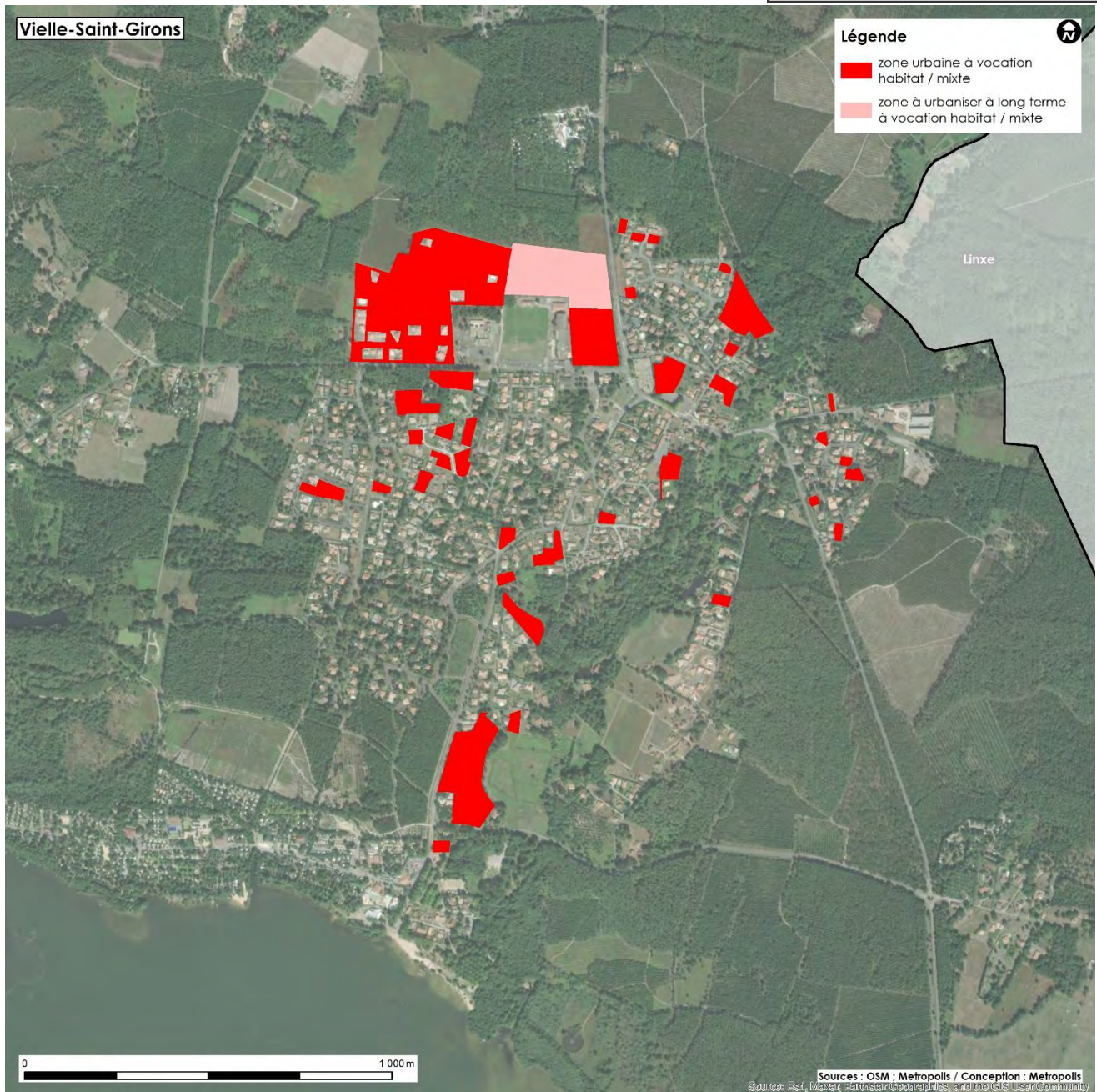
Définition des espaces d'accueil potentiel par type de destination dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



j. Vielle-Saint-Girons



Définition des espaces d'accueil potentiel par type de destination dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Définition des espaces d'accueil potentiel par type de destination dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



1.1.4. SYNTHÈSE TOUTES DESTINATIONS CONFONDUES

COMPARAISON DES CAPACITÉS D'ACCUEIL À DESTINATION D'HABITAT, D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET D'ÉQUIPEMENTS EN HECTARES

		Zones urbaines (Ha)	Zones à urbaniser à court terme (Ha)	Total (ha)
Documents d'urbanismes précédents (Voir diagnostic) *		316,56	193,48	510,04
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal		226,63	195,82	422,45
Évolution	Évolution en hectares	-89,93	+2,34	-87,59
	Évolution en %	-28,41 %	+1,20 %	-17,17 %

Le PLUi permet de réduire de 84 hectares le potentiel urbanisable sur le territoire, soit une diminution de 17% du potentiel urbanisable identifié dans les documents d'urbanisme précédents. Il s'agit d'une évolution significative mais dont la portée est plus accentuée sur le volet « habitat » que sur le volet « économique » qui reste un enjeu de développement majeur pour la diversification de l'attractivité économique du territoire.

6.3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PAR LE PLUi

La consommation d'espaces du PLUi est constituée de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers et des espaces déjà artificialisés au sein des zones d'extension de l'urbanisation à savoir les zones à urbaniser à court terme, les zones à urbaniser à long terme.

Surface en ha	Espaces artificialisés	Type de sol			Total NAF	Total général
		Espaces NAF				
		Forêts	Naturel	Agricoles		
Évolution des documents d'urbanisme vers le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal						
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	1577,17	389,22	10,31	59,93	459,46	2036,63
Maintien en zone agricole ou naturelle	916,41	52950,41	1220,33	2738,16	56908,90	57825,31
Maintien en zone naturelle à gérer	84,58	69,68	4,34	7,78	81,80	166,38
Passage de zone agricole ou naturelle en zone naturelle à gérer	103,03	118,20	0,01	29,24	147,45	250,49
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	21,09	110,02		10,43	120,45	141,53
Passage de zone naturelle à gérer en zone agricole ou naturelle	47,55	54,07	1,08	10,42	65,57	113,12
Passage de zone naturelle à gérer en zone urbaine ou à urbaniser	1,41	6,68		0,09	6,77	8,18



Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	84,51	169,56	2,00	28,83	200,39	284,89
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle à gérer	129,23	13,09	0,86	2,47	16,42	145,65
Total général	2964,98	53880,93	1238,92	2887,35	58007,20	60972,18

En synthèse :

- **Le PLUI engendre la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par la mise en place de zones urbaines ou à urbaniser à hauteur de 141,53 ha.**
- **En revanche, le PLUI permet la restitution de zones urbaines ou à urbaniser en zones naturels, agricoles ou forestières à hauteur de 284,89 ha, voir même de 430,54 ha si on y ajoute les zones naturelles permettant la gestion des occupations du sol existantes.**

6.4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF) PAR LE PLUI

Il est précisé que le choix a été de considérer que de fait les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) ne comptabilisent aucune consommation d'espace naturel, agricole et forestier supplémentaires. En effet, il s'agit de secteurs déjà en partie artificialisés où les compléments d'urbanisation éventuels seront très limités.

De même, le projet intercommunal a la spécificité d'intégrer le projet de reconversion du site Darbo sur la commune de Linxe. Ce projet comporte plusieurs vocations. Ainsi, la majorité du projet d'aménagement va s'opérer sur des espaces déjà artificialisés, à l'exception d'une très faible partie de parc photovoltaïque qui va s'étendre sur 4,27 ha d'espaces boisés.

Toutefois, au titre de l'article R.101-1 du code de l'urbanisme « ne peuvent être considérées comme des surfaces non artificialisées, les surfaces sur lesquelles sont implantées des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque » qui respectent certains critères.

Ces critères sont fixés par l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptée de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (auquel renvoie le décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023). Ces caractéristiques sont présentées ci-dessous :

Caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque	Valeurs de seuils d'exemption au calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m ² , sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m ² / kWc
Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable



Le projet de parc photovoltaïque au sein du site Darbo répondra précisément à ces caractéristiques.

Au final, le PLUi présente le bilan suivant de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

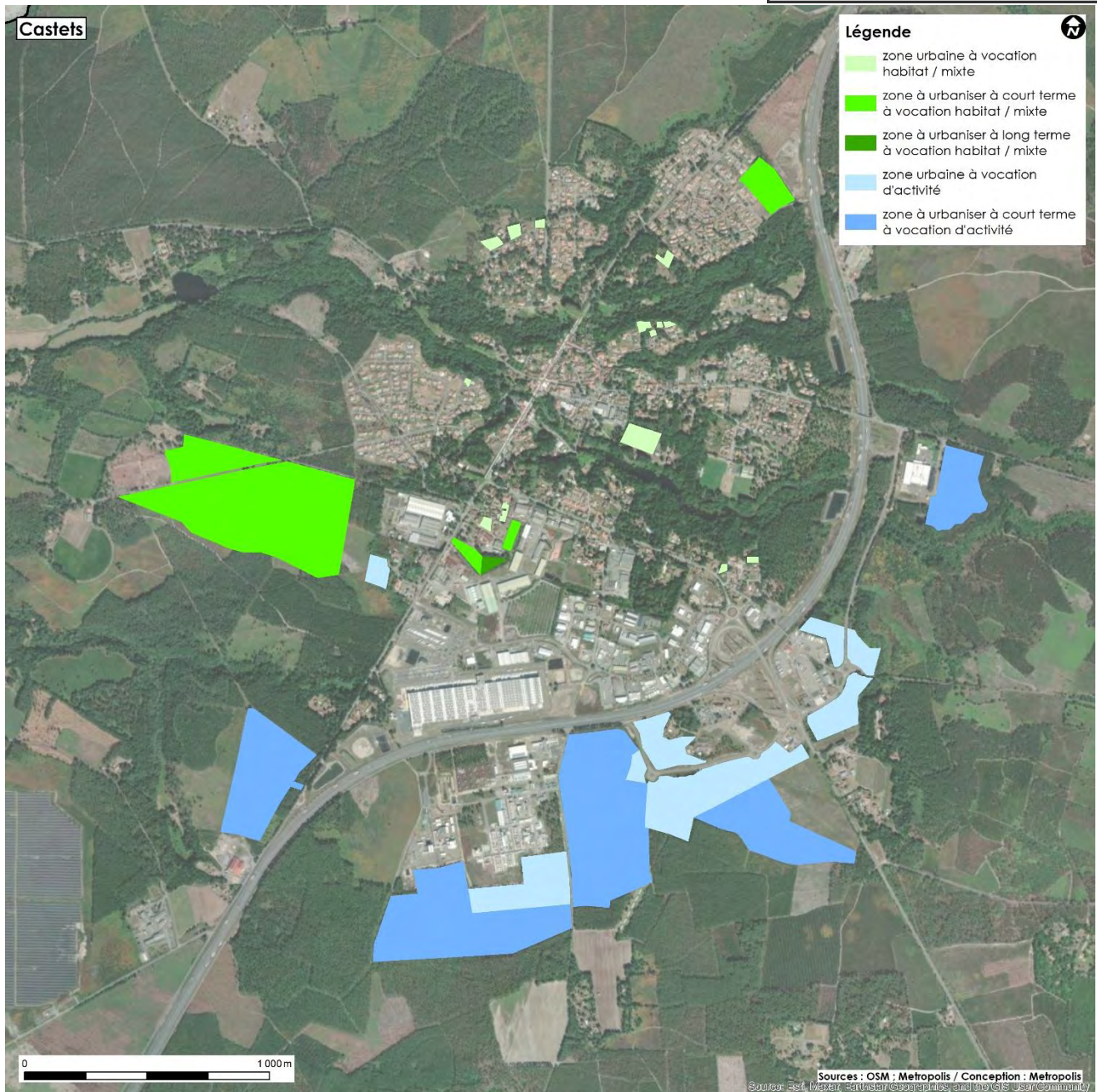
	Espaces NAF artificialisés 2011-2022	Espaces constructibles projetés 2023-2037 (projet PLUi)	Dont habitat	Dont activité	Dont tourisme	Dont photovoltaïque	Évolution
Castets	114,24	132,09	37,22	94,87			15,6%
Léon	26,92	23,95	17,49	6,47			-11,0%
Lévignacq	11,60	5,96	2,92	2,34	0,71		-48,6%
Linxe	46,01	5,60	3,11		2,50		-87,8%
Lit-et-Mixe	49,50	19,34	13,44	5,90			-60,9%
Saint-Julien-en-Born	45,13	13,35	9,54	3,81			-70,4%
Saint-Michel-Escalus	8,35						-100,0%
Taller	14,08	47,74	2,00			45,74	239,0%
Uza	0,60	1,45	1,45				141,6%
Vielle-Saint-Girons	73,11	18,00	7,77	10,23			-75,4%
	389,56	267,48	94,93	123,61	3,20	45,74	-31,3%

Dans une logique d'inscription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec les objectifs de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) et fixés à -29% par rapport aux années passées, ce tableau de synthèse permet de mettre en avant les efforts réalisés par le nouveau document d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permet ainsi la réduction de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) à hauteur de -31,3% d'ici à 2037 et par rapport aux espaces effectivement consommés entre 2011 et 2022.

Ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'inscrit donc comme une première étape pour amener le territoire Côte Landes Nature vers la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050, et qui se matérialisera par une mise en compatibilité préalable du SCoT avec la loi Climat & Résilience et le SRADDET, suivie d'une nouvelle version du PLUi qui verra alors le jour.

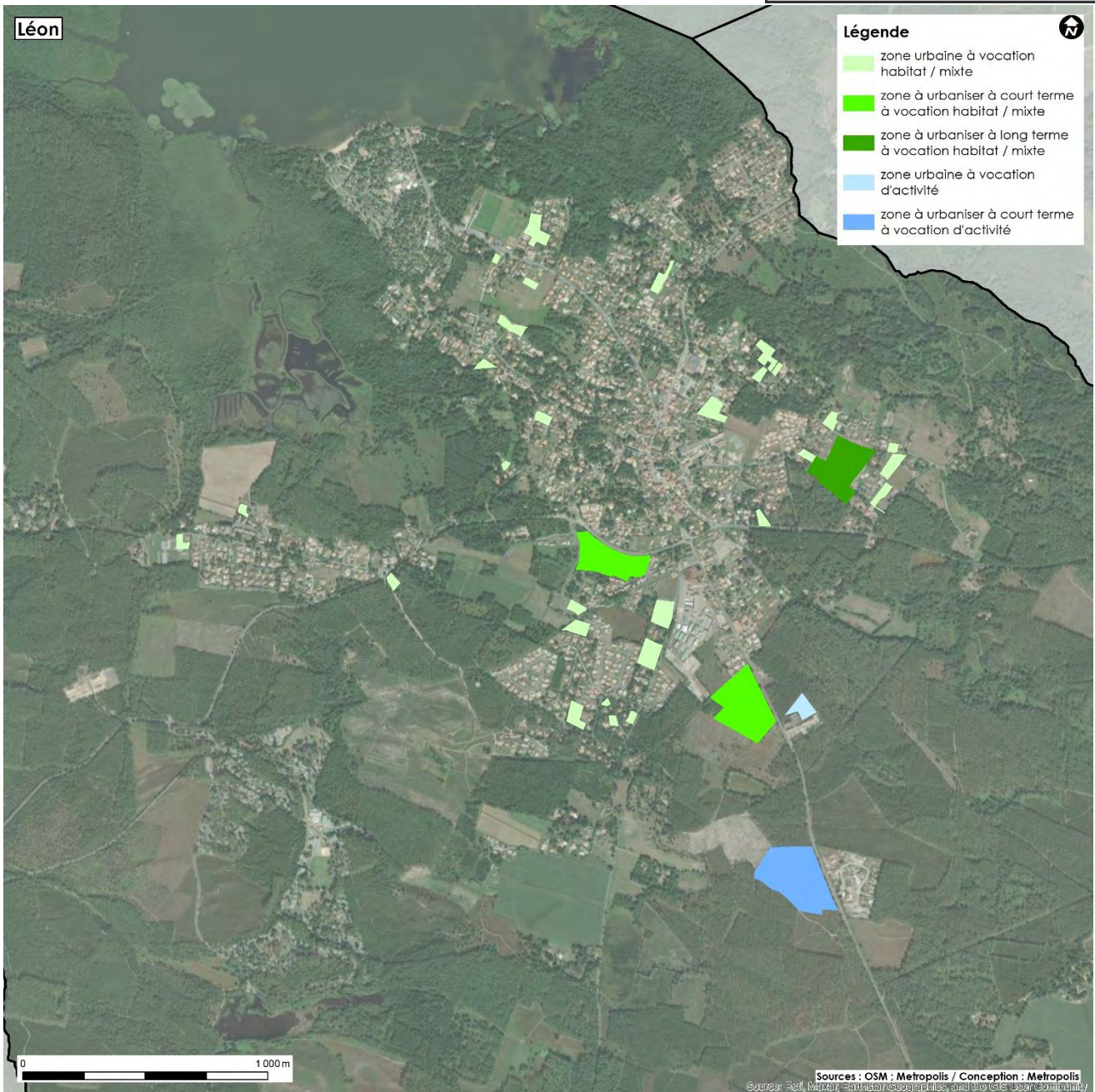
Dans le détail, les cartographies suivantes matérialisent pour toutes les communes – sauf Saint-Michel-Escalus qui n'est pas concernée – les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) potentiellement impactés par la mise en œuvre du plan Local d'Urbanisme Intercommunal.



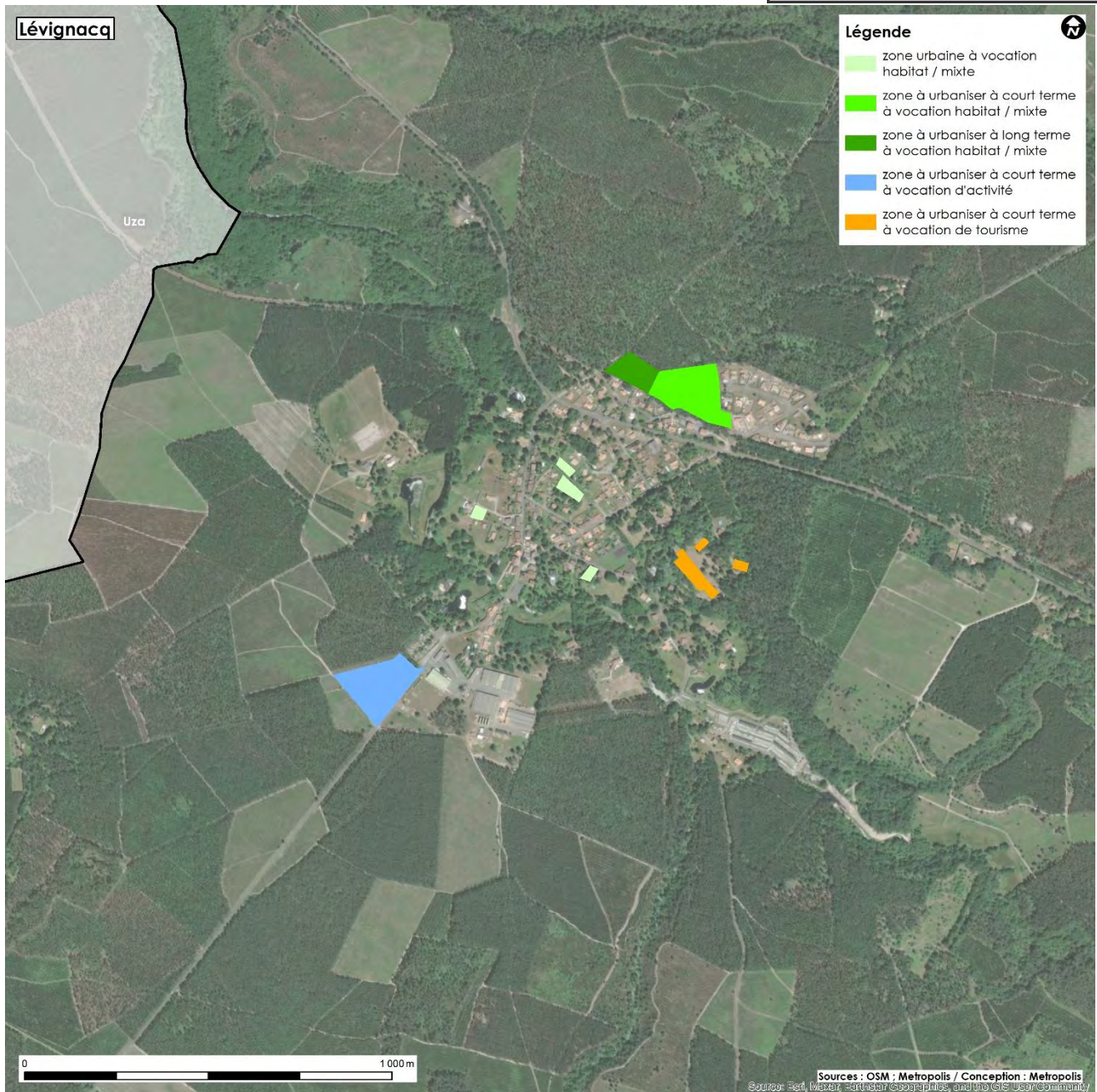
Identification des espaces « NAF » potentiellement impactés par la mise en œuvre du PLUi



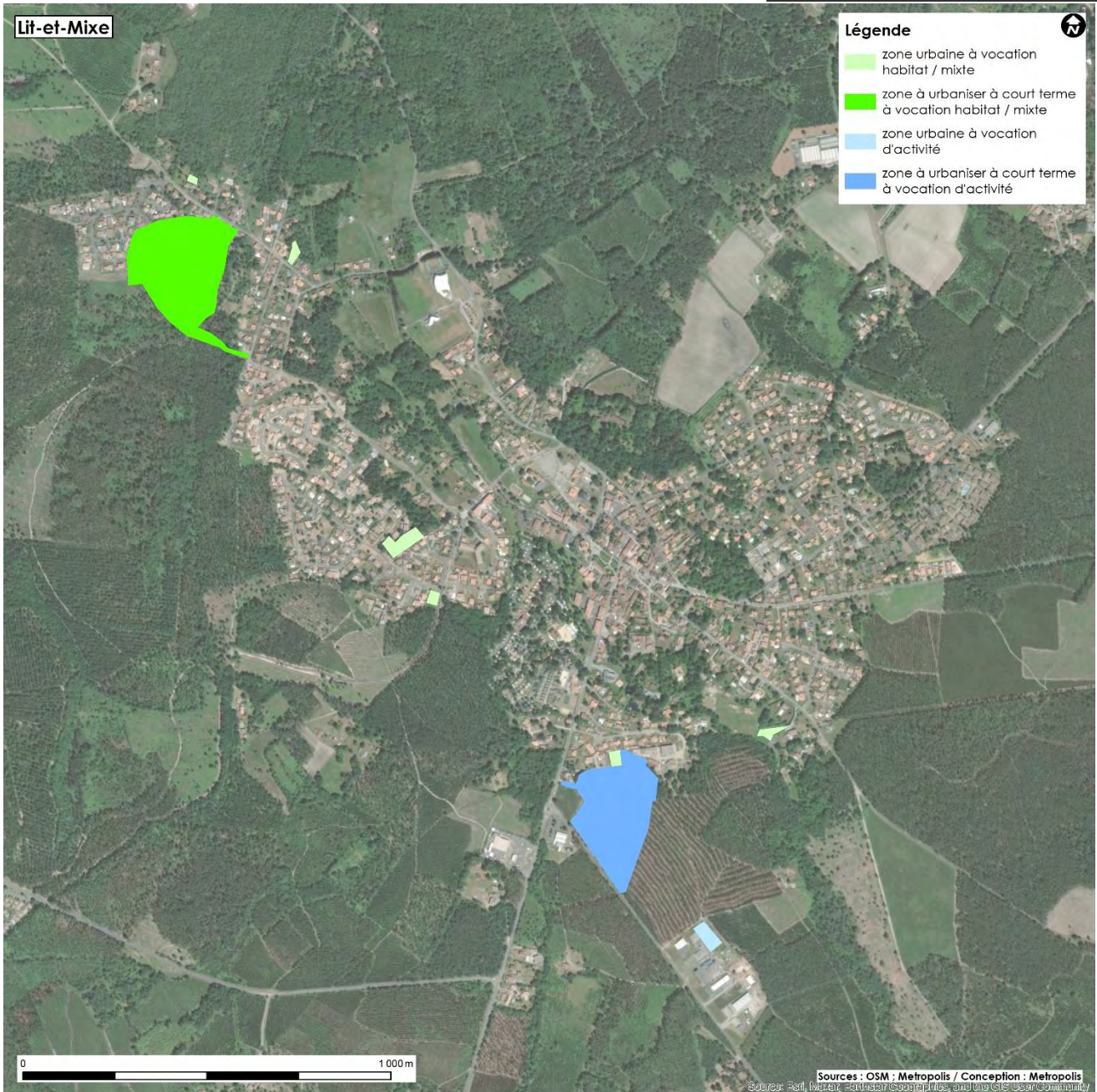
Léon



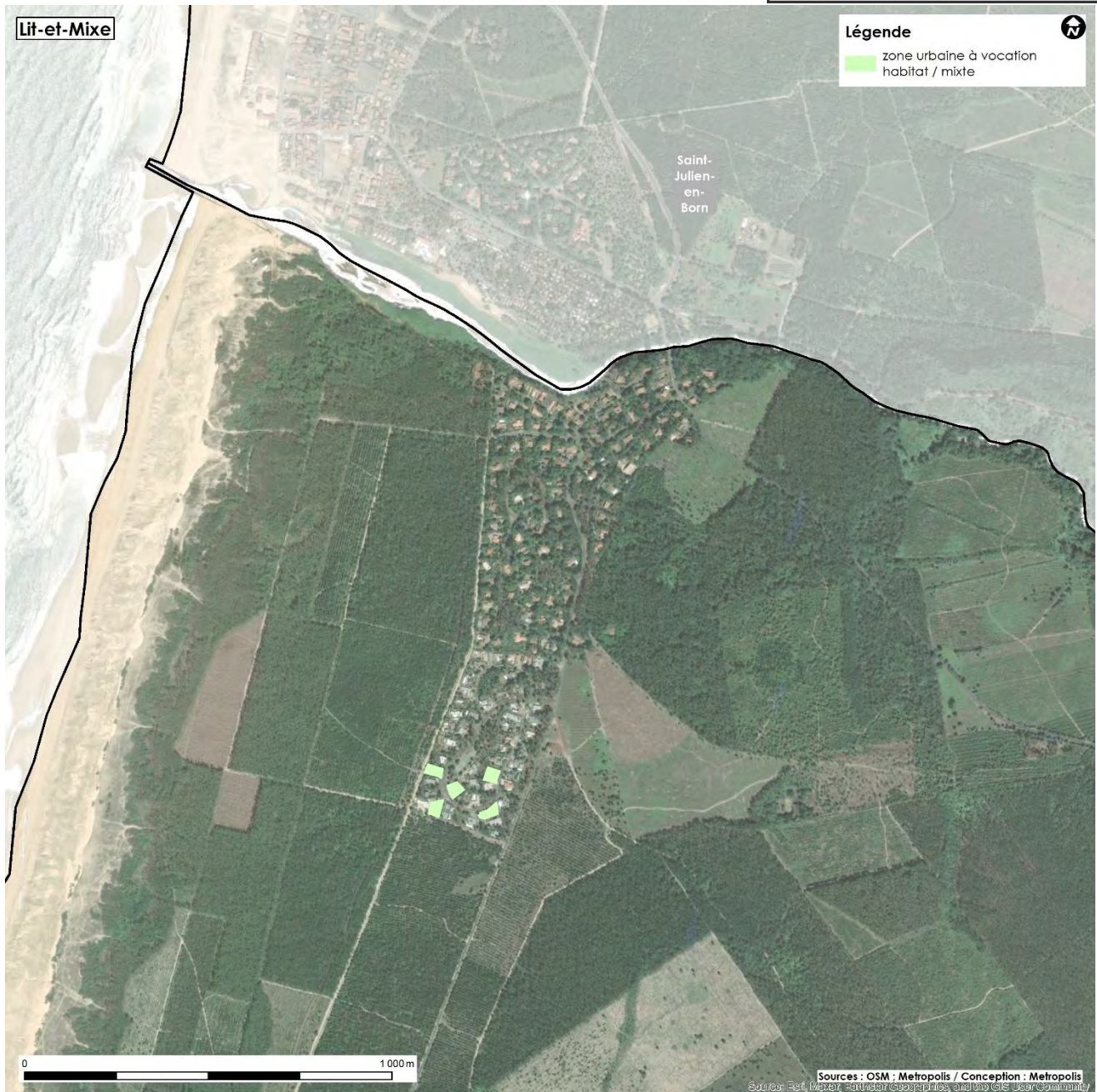
Identification des espaces « NAF » potentiellement impactés par la mise en œuvre du PLUi



Identification des espaces « NAF » potentiellement impactés par la mise en œuvre du PLUi



Identification des espaces « NAF » potentiellement impactés par la mise en œuvre du PLUi



Identification des espaces « NAF » potentiellement impactés par la mise en œuvre du PLUi



Lit-et-Mixe

Légende

zone urbaine à vocation
habitat / mixte



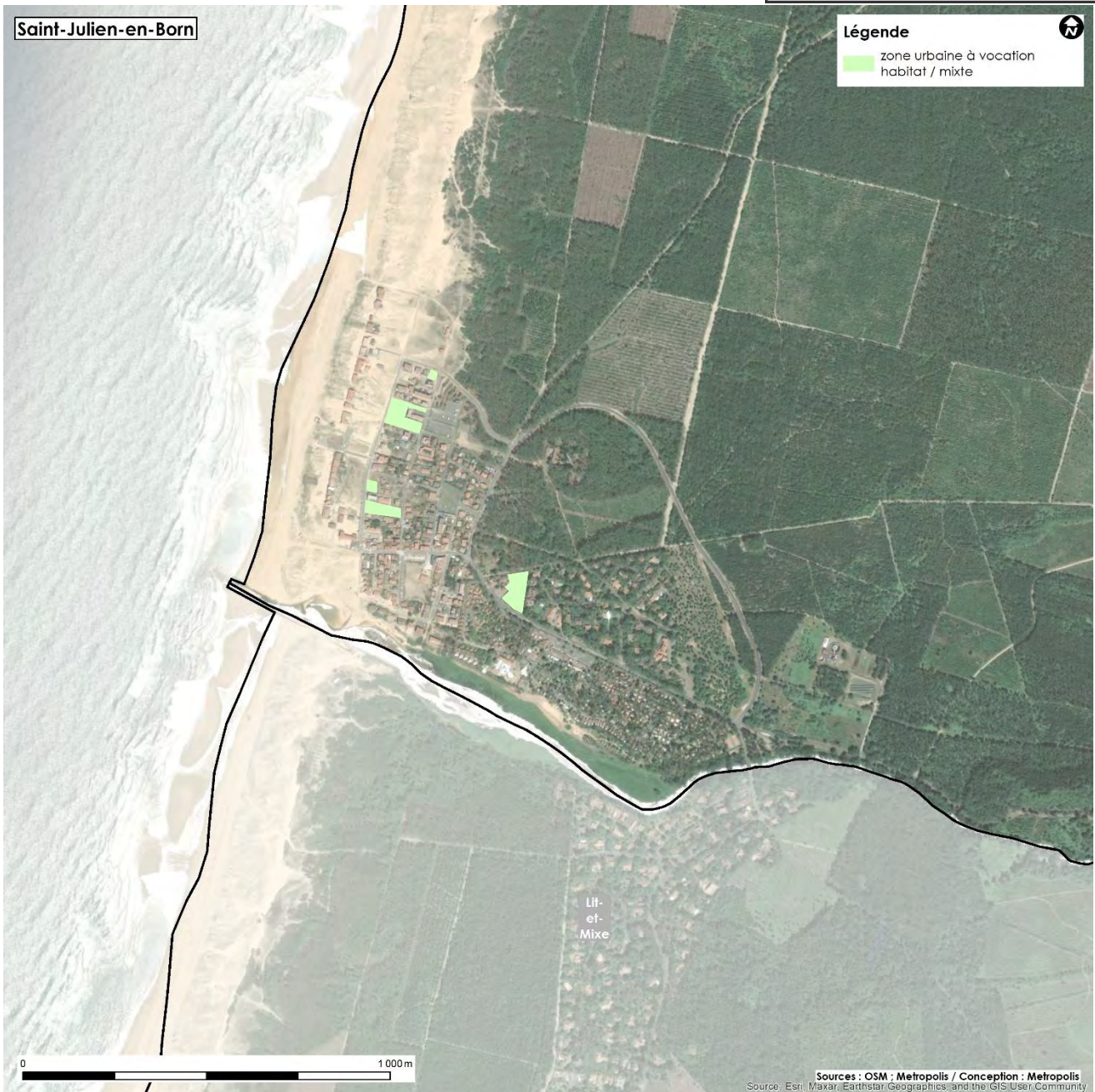
Identification des espaces « NAF » potentiellement impactés par la mise en œuvre du PLUi



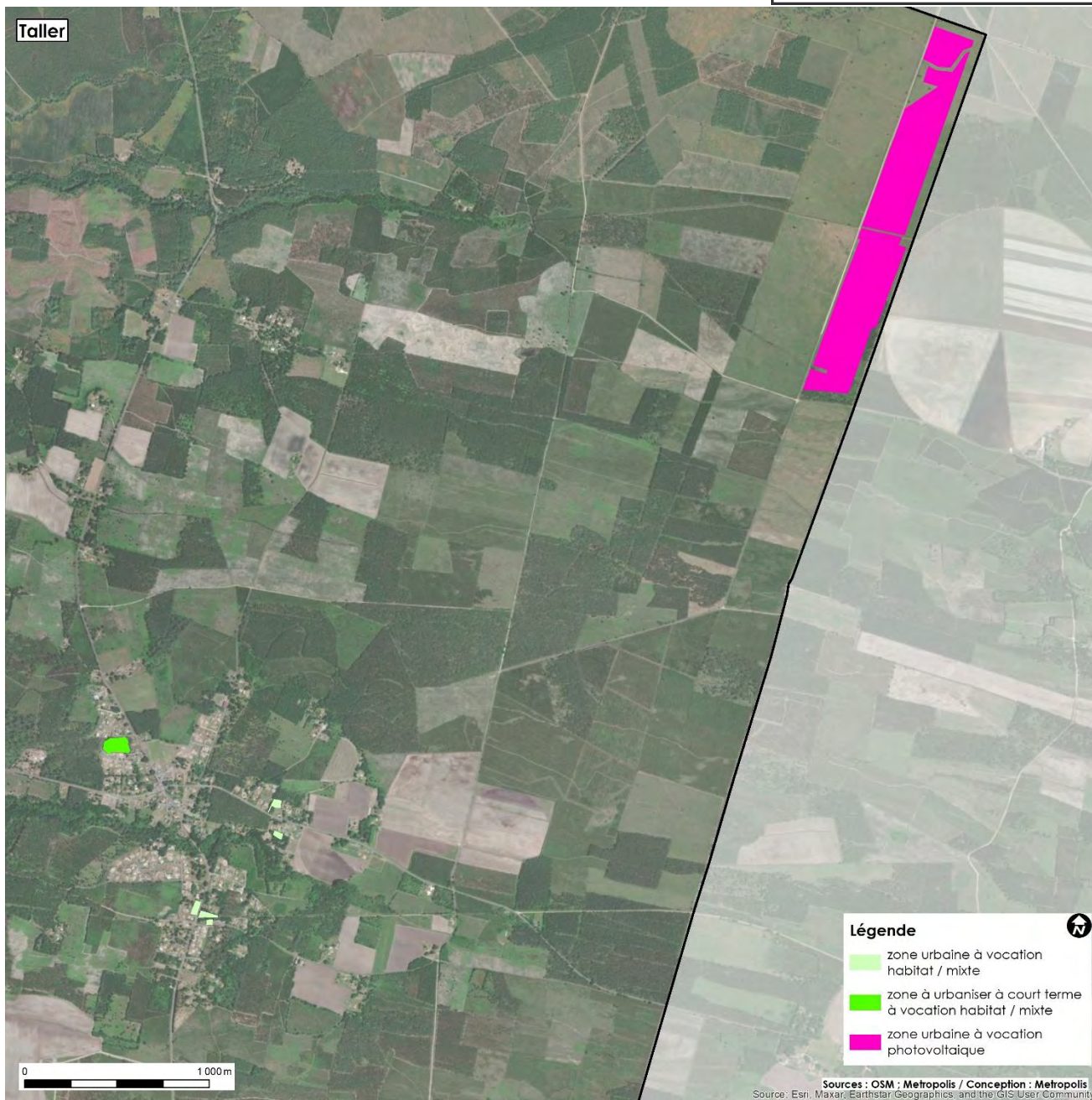
Saint-Julien-en-Born

Légende

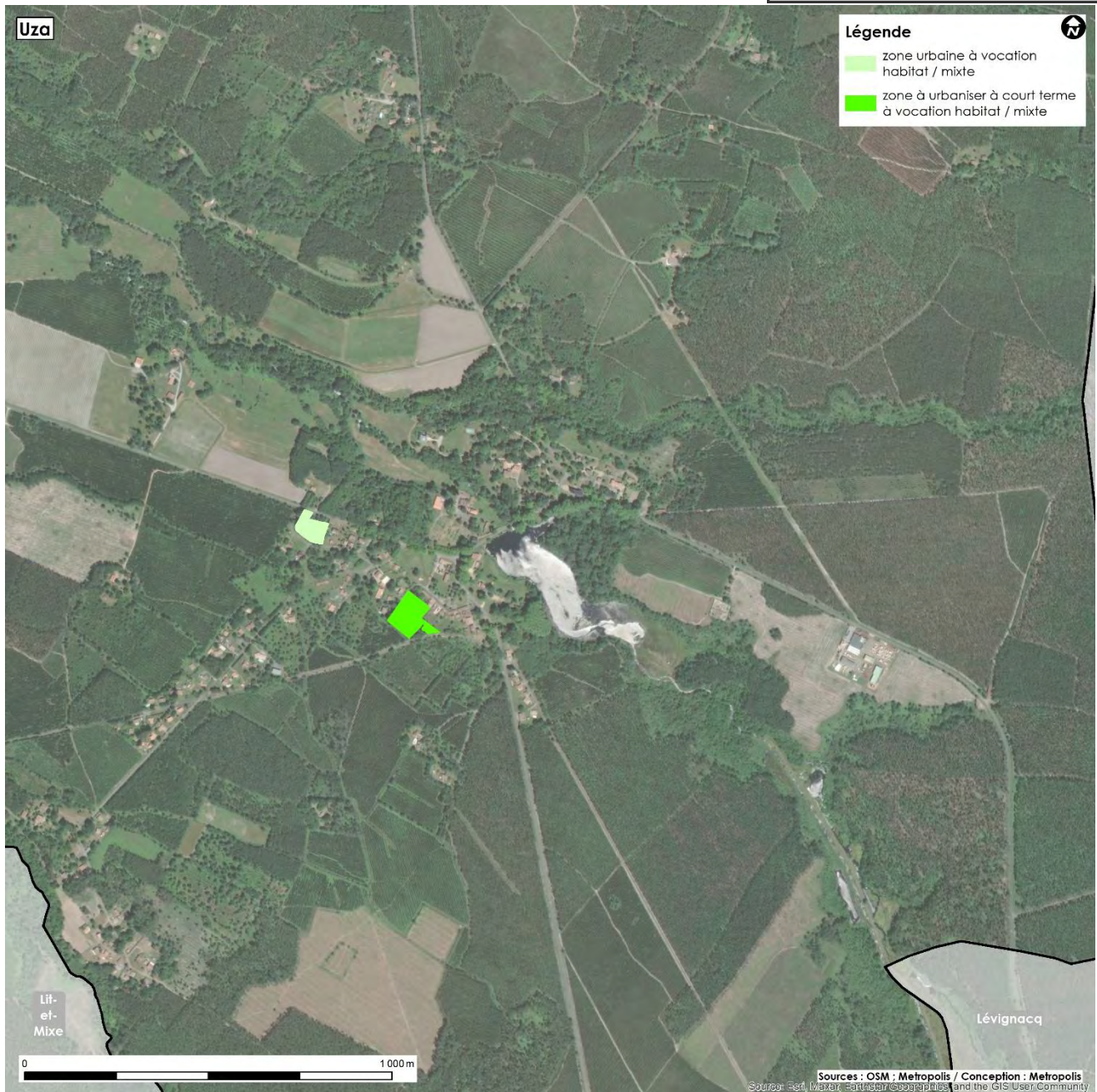
zone urbaine à vocation
habitat / mixte



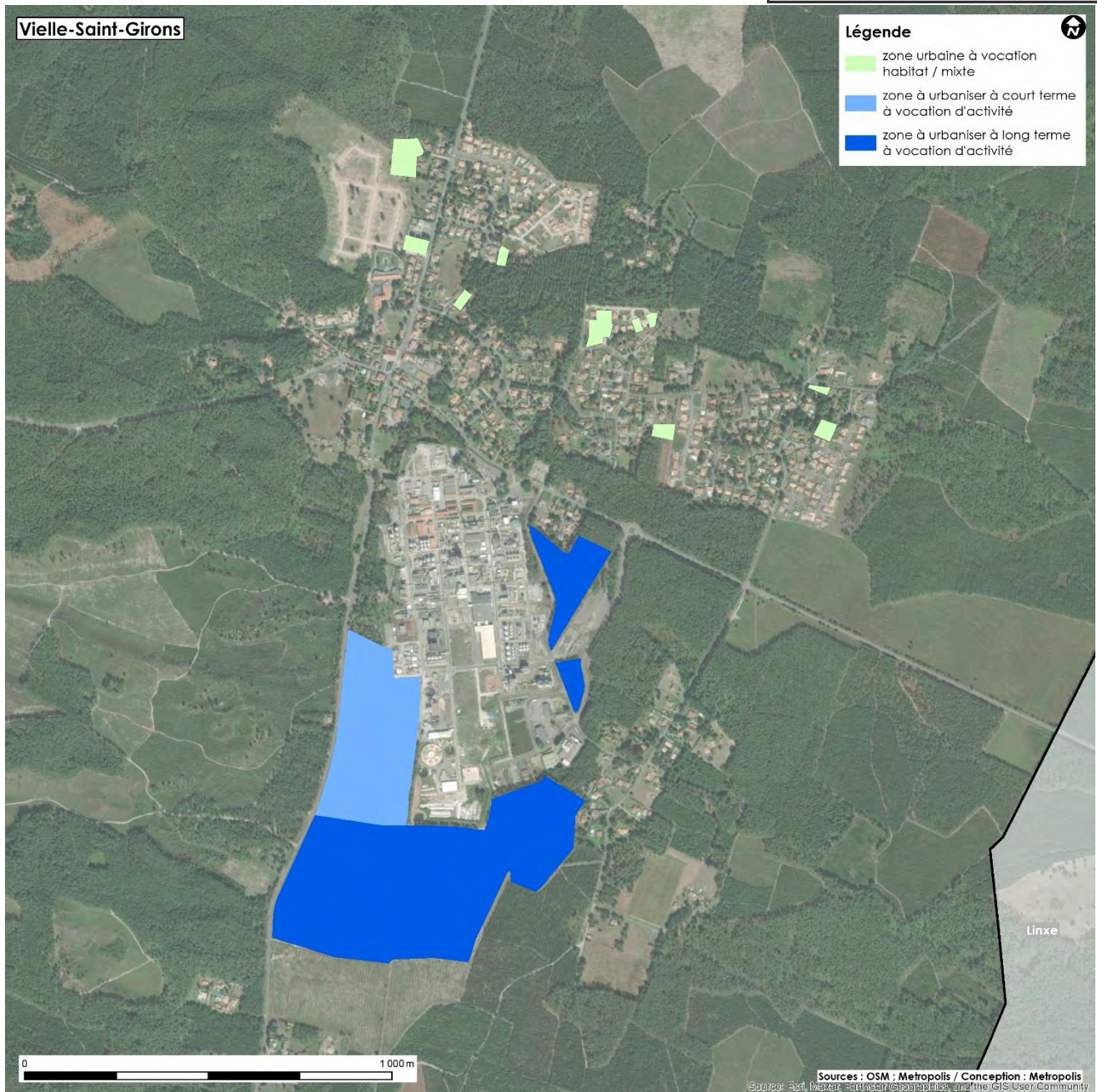
Identification des espaces « NAF » potentiellement impactés par la mise en œuvre du PLUi



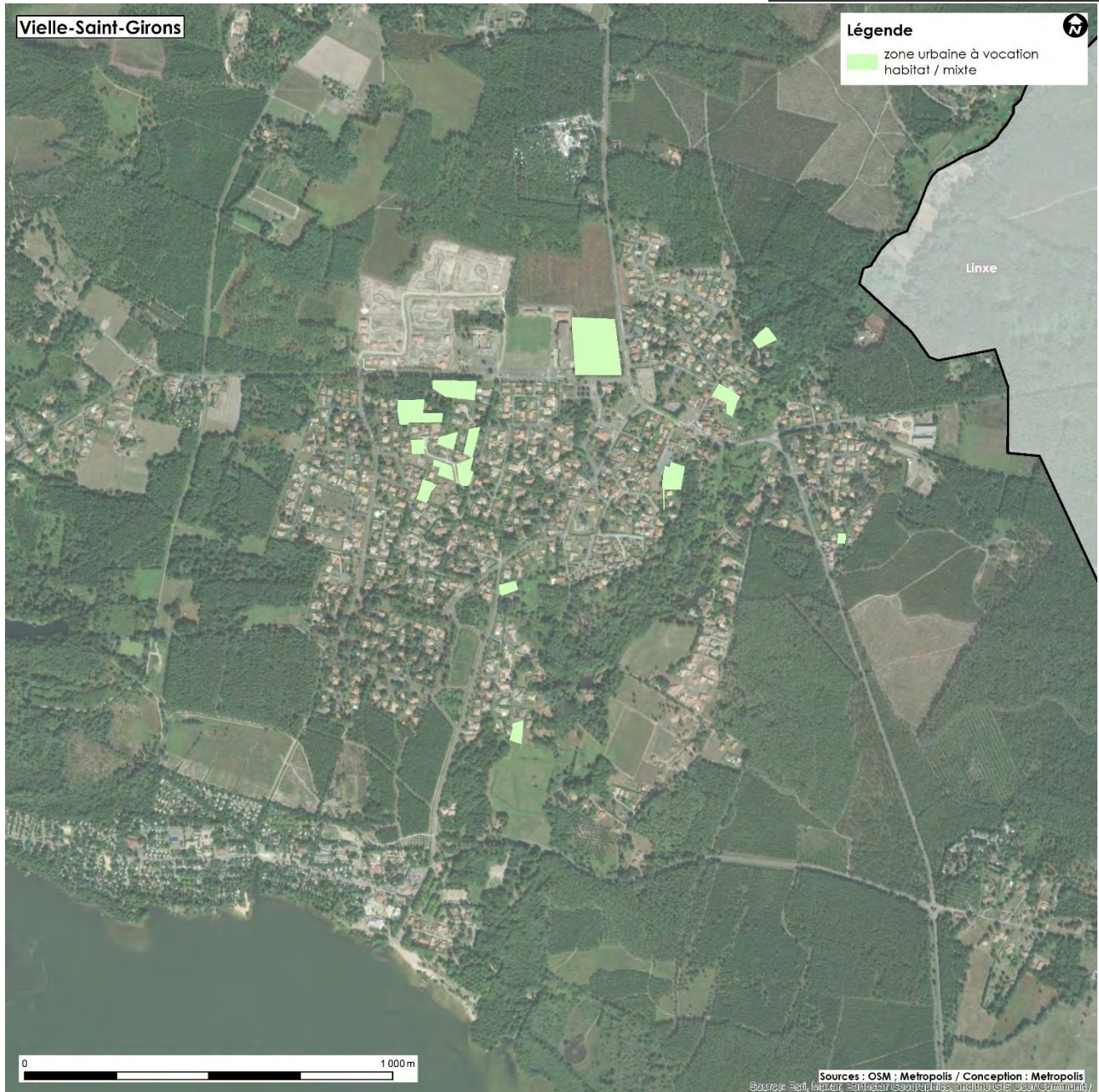
Identification des espaces « NAF » potentiellement impactés par la mise en œuvre du PLUi



Identification des espaces « NAF » potentiellement impactés par la mise en œuvre du PLUi



Identification des espaces « NAF » potentiellement impactés par la mise en œuvre du PLUi



Identification des espaces « NAF » potentiellement impactés par la mise en œuvre du PLUi



7. ARTICULATION DU PLUI AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE COTE LANDES NATURE

Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est conforté en tant que document intégrateur des documents de planification supérieurs. Le principe de l'absence d'opposabilité directe des normes de rang supérieur au PLUi en présence du SCoT est clairement réaffirmé. Désormais, le PLUi ne doit être compatible qu'avec le SCoT.

Chapitre 1 : ACCUEILLIR EN MENAGEANT LE TERRITOIRE

OBJECTIF 1 : S'ENGAGER VERS UNE POLARISATION PROGRESSIVE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Compatibilité du PLUi
<p>1. S'engager vers une polarisation progressive de la croissance démographique</p>	<p>Même si cet objectif n'est pas complété par des prescriptions ou des orientations précises au sein du Schéma de Cohérence Territoriale, il s'agit pour autant d'un des enjeux majeurs de l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui vise à mettre en compatibilité l'ensemble des potentialités de développement de chaque commune au regard de son rôle dans le fonctionnement du territoire. C'est ce qui explique le projet du SCoT d'accueil de 4 895 habitants supplémentaires d'ici à 2040. C'est aussi pourquoi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi expose, en cohérence, l'objectif d'accueillir 3 250 nouveaux habitants d'ici à l'étape intermédiaire de 2037 qui correspond à l'horizon donné à l'application du nouveau document d'urbanisme. L'accueil d'environ 1 645 habitants supplémentaires restera donc possible dans l'intervalle 2037-2040, en s'appuyant sur les prochaines évolutions qui seront apportées ultérieurement aux documents d'urbanisme (SCoT et PLUi).</p> <p>Le travail en parallèle sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) permet également de traduire l'armature territoriale définie au SCoT avec Castets comme pôle central, Léon, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born, Vielle-Saint-Girons, Linxe et Taller comme pôles intermédiaires, et Saint-Michel-Escalus, Uza et Lévignacq comme communes de proximité. Il s'agit donc à travers le PLUi de rééquilibrer autant que possible les potentiels d'accueil de nouvelle population. C'est pour cette raison qu'au regard du développement extrêmement soutenu de Vielle-Saint-Girons, mais également de Saint-Michel-Escalus en matière d'habitat, le PLUi ne donne plus de nouvelles possibilités de créer de nouvelles extensions urbaines à vocation d'habitat et par le biais de zones AU sur ces deux communes.</p>
<p>2. Tendre vers un modèle villageois durable</p>	<p>Par la mise en œuvre des 4 prescriptions proposées pour accomplir cet objectif, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal contribue fortement à soutenir les centres-bourgs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La déclinaison réglementaire du PLUi s'est appuyée sur les Plans de références des communes (Taller, Lévignacq, Linxe,...) pour apporter des



outils ou servitudes visant à conforter le caractère urbain, patrimonial et de mixité de fonctions des centres-bourgs (zonage, servitudes patrimoniales,...). De même des emplacements réservés ont pu être mis en place pour accompagner les projets de renforcement des fonctions des centres-bourgs.

- Sur la commune de Linxe, l'usage de l'articles L.151-16 du code de l'urbanisme permet de maintenir la diversité commerciale de certains rez-de-chaussée de constructions.
- La déclinaison des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) y compris pour des zones ouvertes à l'urbanisation en renouvellement urbain (secteur de Gascogne-Bois à Castets par exemple) ou en renforcement de l'urbanisation en centre-bourg (à Saint-Julien-en-Born par exemple) contribue à l'intégration de principes de mixité de logements dans les futures opérations d'urbanisme.
- Par le biais d'emplacements réservés (Taller, Linxe, etc...) ou d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le PLUi va contribuer à déployer un réseau d'espace public ou d'espaces verts notamment dans les opérations d'aménagement à proximité des centres-bourgs. C'est par exemple le cas à Saint-Julien-en-Born, à Uza ou à Taller où l'ouverture à l'urbanisation doit contribuer à répondre à des enjeux d'intérêt public pour mieux connecter les quartiers et à apporter une qualité des espaces urbains pour les nouveaux habitants.

3. Préserver les grands équilibres entre espaces bâtis et naturels

Point par point, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'attache à répondre aux trois prescriptions affichées pour accompagner cet objectif, en effet :

- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal hiérarchise dans le temps l'ouverture à l'urbanisation en s'appuyant sur des zones 1AU et 2AU. Par ailleurs, ces mêmes zones 2AU sont soumises à une révision du PLUi pour pouvoir être ouvertes à l'urbanisation. Elles ne pourront pas être ouvertes à l'urbanisation avant 2037 à moins de déclasser d'autres zones constructibles du PLUi.
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne prévoit aucun Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) à vocation d'habitation. Seuls des STECAL dédiés à l'accueil touristique (NK et déclinaisons) sont prévus dans le PLUi.
- Toutes les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent à minima des principes d'organisation de l'urbanisation s'appuyant sur des formes urbaines attendues (matérialisées par une déclinaison importante de secteurs 1AUH notamment), de maillage entre les quartiers (des coupes d'emprises publiques sont intégrées), et d'espaces publics structurants pré-identifiés.

**OBJECTIF 2 : SE PREPARER A ACCUEILLIR 5 000 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES D'ICI À 2040**

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Compatibilité du PLUi
<p>1. Adapter l'offre en logements aux besoins des habitants actuels et futurs</p>	<p>Le PLUi cherche à répondre à une exigence de compatibilité programmatique du nombre de logements à réaliser à l'échelle du territoire, et décliné pour chacune des communes pour les prochaines années. Toutefois, face à un contexte de forte accélération des demandes d'autorisation d'urbanisme sur un grand nombre de communes, il s'est vite avéré que le programme de logements proposé par le SCoT en 2018 pour un horizon à 2040 sera vite dépassé. En conséquence, le PLUi joue un rôle de régulation en priorisant l'ouverture à l'urbanisation sur les communes qui ne se sont pas développées au rythme escompté initialement (Castets) et au contraire en ralentissant très fortement le développement de la production de logements sur les communes qui ont d'ores et déjà atteint les objectifs du SCoT (Vielle-Saint-Girons et Saint-Michel-Escalus).</p> <p>Par ailleurs, pour s'inscrire en compatibilité du Scot approuvé, la Communauté de Communes assume de programmer dans son PLUi l'ensemble des logements programmés initialement pour l'horizon 2040 à un horizon plus proche : 2037. En l'état actuel du SCoT, cela signifie qu'il ne pourra plus être programmé de futures zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat.</p> <p>Ainsi, sur les 1 451 logements encore possibles de programmer dans le PLUi, en compatibilité avec les 4 098 logements prévus sur la période 2013-2040 par le SCoT, le PLUi offre un potentiel d'environ 1 595 logements pour les années à venir. Les efforts sont ainsi significatifs pour inscrire le PLUi en compatibilité avec le SCoT dans une logique de rééquilibrage du potentiel.</p> <p>Pour aller plus loin dans le suivi de l'évolution du parc de logements sur le territoire, la Communauté de Communes a par ailleurs engagé une démarche volontaire d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Cette procédure est à ce jour en cours d'instruction.</p>
<p>2. Se donner les moyens d'être attractif pour les jeunes ménages et les ménages à petits revenus</p>	<p>Sur l'ensemble du PLUi, un grand nombre d'OAP (Castets, Lit-et-Mixe, Léon, Saint-Julien-en-Born, Taller, etc...) comprend des servitudes de mixité sociale pour favoriser l'émergence d'un parc social locatif plus important mais également la possibilité de foncier aidé pour l'accession à la propriété (exemple de Bail Réel Solidaire, etc...).</p> <p>Par ailleurs, il est à signaler que certaines opérations d'urbanisme en cours sur des sites déjà identifiés au PLUi (zone 1AU de Lit-et-Mixe par exemple) ne contiennent pas systématiquement de servitudes de mixité sociale car le ratio est en cours de négociation avec les opérateurs afin de trouver le bon équilibre programmatique et financier pour assurer la réalisation de l'opération. Ce n'est donc pas parce qu'un secteur ne contient pas de servitudes de mixité sociale que l'offre en logements conventionnés y sera absente.</p>
<p>3. Accompagner le vieillissement de la</p>	<p>Afin de pouvoir proposer des outils d'accompagnement, une expertise plus poussée sur l'état du parc de logements est nécessaire et c'est une des raisons</p>



population	qui a amené la Communauté de Communes Côte Landes Nature a engagé une démarche volontaire d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Par ailleurs, cette problématique a pu également conduire certaines communes à anticiper des besoins futurs. C'est notamment le cas de la commune de Linxe qui envisage que la zone 1AUHm du secteur de Bouges soit orienté prioritairement sur l'accueil d'un public sénior. Cela est contenu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) par ces termes : « <i>Un équipement pourra également y être implanté (résidence sénior, pôle santé) ainsi qu'une activité de service accueillant une clientèle ou un commerce de détail</i> ».
4. Développer un habitat satisfaisant tous les besoins en diversifiant l'offre en logements	Afin de donner la possibilité au plus grand nombre de pouvoir se loger sur le territoire de Côte Landes Nature, il est important que le Plan Local d'Urbanisme contribue à diversifier à la fois les formes urbaines mais soit également plus prescriptif par la mise en œuvre de servitudes de mixité sociale. C'est ce qui est proposé dans la déclinaison règlementaire du PLUi :
5. Améliorer l'offre de logements sociaux afin de permettre aux ménages de franchir les étapes du parcours résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat (1AUH) sont décomposées en plusieurs secteurs (1AUHa-, 1AUHa+, 1AUHb, 1AUHm) pour donner des prescriptions d'implantation et de formes urbaines différentes selon la localisation et le contexte urbain. Cela doit favoriser une plus grande variété de logements proposée dans l'avenir sur le territoire ; - Un grand nombre d'OAP (Castets, Lit-et-Mixe, Léon, Saint-Julien-en-Born, Taller, etc...) comprend des servitudes de mixité sociale pour favoriser l'émergence d'un parc social locatif plus important mais également la possibilité de foncier aidé pour l'accession à la propriété (exemple de Bail Réel Solidaire, etc...).
6. S'engager dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)	La Communauté de Communes s'est effectivement engagée dans une démarche volontaire d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Cette procédure est à ce jour en cours d'instruction (dossier arrêté en Conseil Communautaire du 18 décembre 2023). Le projet affiche le souhait de rééquilibrer l'offre en logements pour chacune des communes en fonction des besoins.

OBJECTIF 3 : SE DEVELOPPER SANS S'ETALER

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Compatibilité du PLUi
1. Privilégier le renouvellement urbain et la densification des zones déjà urbanisées	<p>Afin d'appuyer cet objectif, plusieurs déclinaisons du PLUi ont été mises en place. Il convient de rappeler que l'identification des espaces libres au sein des espaces agglomérés a bien été pris en considération dans la définition des espaces fonciers nécessaires à l'accomplissement des objectifs du PLUi, comme indiqué au chapitre 3.1 du présent document.</p> <p>Sur cette base, les espaces de renouvellement urbain ont été pleinement intégrés au projet de PLUi, en particulier les anciennes friches industrielles : celles de Linxe (Darbo, Bouges et Clos Camille Bouges) comme celles de Castets</p>



	<p>(Gascogne-Bois). Des attentes fortes en matière de programmation, de densité et de diversification urbaine ont été intégrées à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces différents sites.</p> <p>S'il n'y a pas forcément eu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein de périmètres de centralité, en revanche le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'est appuyé sur les réflexions engagées parallèlement par les communes au travers des Plans de Références qui fixent les principales orientations de développement et de renforcement des centralités. De ces travaux, il a découlé des orientations en matière de formes urbaines à privilégier, des emplacements réservés à programmer, des servitudes permettant de renforcer les fonctionnalités des centres-bourgs (article L.151-16 du code de l'urbanisme,...)</p>
<p>2. Faire évoluer les formes urbaines en développant de nouvelles formes d'habitat plus dense pour économiser le foncier</p>	<p>De même, chaque zone ouverte à l'urbanisation a été accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui intègre des seuils de densité minimum correspondant à ceux du SCoT, à atteindre pour mieux rationaliser la consommation des espaces.</p>

OBJECTIF 4 : METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Compatibilité du PLUi
	<p>Il s'agit d'une recommandation du SCoT qui n'a pu aboutir à ce stade de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. En effet, le terrain prévu pour la réalisation d'une aire d'accueil prévue sur la commune de Lit-et-Mixe a fait l'objet d'inventaires écologiques défavorables lors du travail de terrain par les écologues (zones humides). Dans le calendrier de conception du PLUi, aucun autre terrain n'a pu bénéficier d'inventaires écologiques dans un calendrier favorable pour répondre à cette recommandation du SCoT.</p> <p>Dans le Programme Local d'Habitat, il est prévu qu'une étude spécifique sur cette thématique soit lancée afin de tenter de répondre à ce besoin dans le cadre des futurs documents de planification.</p>



Chapitre 2 : PENSER LES DEPLACEMENTS ET LES COMMUNICATIONS

OBJECTIF 1 : DEVELOPPER DES MOBILITES RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Compatibilité du PLUi
<p>1. Favoriser les mobilités de proximité en cœur de bourg</p>	<p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal intègre les notions de mobilité douce dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisées pour les nouveaux quartiers ouverts à l'urbanisation : que ce soit à travers des cheminements doux spécifiques indiqués schématiquement, ou par l'intégration de ces cheminements dans des futurs aménagements d'emprises publiques (cf. coupes de principe en annexe des OAP).</p> <p>Par ailleurs, l'intégration des orientations portées dans les Plans de Référence des communes a permis d'inscrire cette dimension des parcours apaisés dans les espaces agglomérés de manière continue dans la démarche d'élaboration du PLUi.</p> <p>Le Schéma Directeur Cyclable constitue un document stratégique important pour les prochaines années et peut justifier la mobilisation d'outils de maîtrise foncière dans l'avenir, au stade de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, ou dans de prochaines versions. C'est pourquoi le Schéma Directeur Cyclable est intégré dans un Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi.</p>
<p>1. Densifier afin de limiter les déplacements</p>	<p>Autant que possible, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a cherché à optimiser les disponibilités foncières au plus proche des centralités. Si cela n'a pas été possible, la mise en connexion des espaces ouverts à l'urbanisation avec les réseaux de cheminements existants dans les quartiers mitoyens a constitué un des éléments justificatifs des orientations de développement. C'est le cas sur la plupart des communes et en particulier à Lit-et-Mixe, Castets, Léon ou encore à Saint-Julien-en-Born.</p> <p>Ainsi la mise en place des OAP dans ces différentes communes a permis d'optimiser la consommation foncière mais également les investissements d'équipements déjà réalisés.</p>
<p>2. Développer le réseau de voies vertes</p>	<p>Comme annoncé en prescription 28 du Schéma de Cohérence Territoriale, la Communauté de Communes a effectivement réalisé un Schéma Directeur Cyclable en 2022 pour assurer à long terme une mise en connexion l'ensemble du territoire.</p> <p>Ce schéma constitue un document stratégique important pour les prochaines années et peut justifier la mobilisation d'outils de maîtrise foncière dans l'avenir, au stade de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, ou dans de prochaines versions. C'est pourquoi le Schéma Directeur Cyclable est intégré dans un Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi.</p>
<p>3. Paysager les voies vertes</p>	<p>Cette orientation s'appuie essentiellement sur des recommandations mais le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal y répond favorablement en assurant par le biais de l'état initial de l'environnement un repérage des espaces les plus</p>



	<p>qualitatifs, également le long des réseaux cyclables, pour assurer une préservation du patrimoine paysager intercommunal.</p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pourra assurer dans la durée la mise en cohérence des emplacements réservés en fonction des besoins et des avancées dans la mise en œuvre du schéma directeur cyclable.</p>
4. Inciter à de nouveaux comportements	<p>Outre la mise en œuvre progressive du Schéma Directeur Cyclable qui incitera à l'usage de mode de déplacements doux par le biais d'équipements sécurisés, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal constitue une première étape dans une recherche de plus grande sobriété programmatique à l'échelle de l'aménagement du territoire de la Communauté de Communes.</p>

OBJECTIF 2 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS ROUTIERS AU SEIN DU TERRITOIRE EN SECURISANT LES CENTRES-BOURGS

	<p>Le SCoT cartographie certes les voies nouvelles à créer, issues des PLU en vigueur. Toutefois, cette prescription 30 ne précise pas si elles doivent être obligatoirement reprises dans le cadre du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.</p> <p>Si certains projets de déviation sont repris dans le PLUi comme à Lit-et-Mixe ou à Castets, en revanche le projet initial prévu par un emplacement réservé à Léon n'est pas reconduit dans la version arrêté du document d'urbanisme. En effet, au regard des questions que peuvent poser la programmation du financement de tels contournements routiers, l'incertitude ne conduit pas la commune de Léon à projet des investissements sans garantie de faisabilité.</p>
--	---

OBJECTIF 3 : ORGANISER LES TRANSPORTS COLLECTIFS

1. Proposer une offre de transports en communs plus adaptée au territoire et aux habitants	<p>Les prescriptions 31 à 34 n'ont pas de déclinaisons réglementaires directes et possibles dans le cadre du PLUi.</p>
2. Mettre en place un mode de déplacements alternatifs pour les personnes les plus démunies	<p>Les prescriptions 35 et 36 n'ont pas de déclinaisons réglementaires directes et possibles dans le cadre du PLUi.</p>
3. Organiser les pratiques de covoiturage	<p>Les prescriptions 37 et 38 relèvent plus d'aménagements à réaliser (dont la signalétique) sur des sites existants et n'ont pas de déclinaisons réglementaires directes et possibles dans le cadre du PLUi.</p>

**OBJECTIF 4 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE COMMUNAUTAIRE COHERENTE DE MOBILITE**

Il s'agit d'une série de recommandations du SCoT qui n'ont pas forcément de liens directes avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Toutefois, il est rappelé que le PLUi s'est appuyé sur les réflexions engagées à l'échelle intercommunale (Schéma Directeur Cyclable) et aux échelles communales notamment en s'appuyant sur les Plans de Références.

OBJECTIF 5 : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE PAR L'AMENAGEMENT NUMERIQUE

Pour la prise en compte des prescriptions 39 à 43, il est à noter que la situation et la couverture au Très Haut Débit se sont considérablement améliorées ces dernières années, et en particulier depuis la date d'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale en 2018.

Il peut toutefois être indiqué que les zones de renforcement de l'urbanisation, que ce soit à vocation d'habitat ou économique, ont été privilégiées sur les sites bénéficiant du meilleur service possible en matière de connexion numérique, et donc généralement au plus proche des centres-bourgs.



Chapitre 3 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE DEMAIN

OBJECTIF 1 : INCITER ET ACCOMPAGNER LA CREATION DE 2 500 EMPLOIS SUPPLEMENTAIRES SUR LE TERRITOIRE

Orientation
ou objectif
formulé par
le SCoT

Compatibilité du PLUi

1. Augmenter l'offre foncière à vocation économique du territoire et créer des zones économiques compétitives et adaptées aux besoins des entreprises

Comme évoqué dans les précédentes explications apportées au projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, le développement économique de Côte Landes Nature est une priorité majeure. De l'affirmation d'un bassin d'emplois doit découler une attractivité résidentielle à l'année pour des actifs.

Dans ce contexte, l'objectif du PADD évoque bien le souhait d' « augmenter » la capacité foncière du territoire en ce qui concerne le développement économique. Il est ainsi à remarquer la grande compatibilité qu'il peut y avoir entre le tableau à caractère prescriptif du DOO du SCoT d'une part pour établir le foncier économique à mobiliser pour chaque commune d'ici à 2040 d'une part :

SCoT CLN	Enveloppe totale (ha)	Une partie de l'enveloppe totale est fléchée (ha)		
		Tourisme	Energie	Industrie
Communes	Nombre d'hectares dédiés aux activités économiques			
Castets	110	8		
Lit-et-Mixe	10			
Léon	10	1		
Saint-Julien-en-Born	10			
Vielle-Saint-Girons	12			10
Linxe	24	7	15	
Taller	77		75	
Léugnacq	2			
Uza	2			
Saint-Michel-Escalus	2			
Total Côte Landes Nature	259	16	90	10

Et la synthèse des espaces effectivement consommés depuis 2016, ajoutée aux potentiels fonciers mobilisés dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

COMMUNE	Rappel des espaces NAF (Ha) économiques consommés entre 2016 et 2022	Projet d'espaces d'accueil d'activités dans le PLUi			Espaces (Ha) restant potentiellement à consommer au regard du SCoT
		Total activités économiques	Total tourisme	Total photovoltaïque	
Castets	15,2	95,24			110*-15,2-95,24= -0,44



Léon	0	6,47			10* - 6,47= 3,53
Lévignacq	0	2,34	0,71		2* -2,34- 0,71= -1,05
Linxe	3,2		2,50		24* -3,2- 2,5= 18,3
Lit-et-Mixe	2,9	6,02			10* -2,9- 6,02= 1,08
Saint-Julien- en-Born	9,5	3,81			10* -9,5- 3,81= -3,31
Saint-Michel- Escalus	0,6				2* -0,6= 1,4
Taller	0			45,74	77* - 45,74= 31,26
Uza	0				2* -0= 2
Vielle-Saint- Girons	0	10,23			12* - 10,23= 1,77
	31,4		173,03		54,54

***Enveloppe foncière dédiée au développement économique de la commune dans le DOO du SCoT entre 216 et 2040 (cf. tableau précédent)**

Il résulte de l'analyse de la consommation des espaces sur le temps long, celui du SCoT, que le PLUi joue pleinement son rôle de contributeur à l'atteinte des objectifs de modération de la consommation des espaces NAF par le développement économique. Ainsi, s'il existe à la marge quelques dépassements de surfaces, souvent anecdotiques (pour Castets, Lévignacq et Saint-Julien-en-Born), la globalité du projet de PLUi, en y ajoutant la consommation des espaces réalisée depuis l'adoption du SCoT, démontre qu'il résulterait encore une capacité à mobiliser environ 54 ha entre la fin du PLUi (projeté à 2037) et celle du SCoT (projeté à 2040).

Cela met en avant également le choix de l'intercommunalité de privilégier les objectifs de modération de la consommation des espaces plutôt sur les espaces résidentiels pour ne pas affaiblir l'offre foncière économique.

2. Veiller à proposer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins

Afin d'offrir un panel de foncier mobilisable aux différents besoins en matière de développement économique, la Communauté de Communes a fait le choix de :

- Spatialiser l'offre sur l'ensemble du territoire, ainsi toutes les communes bénéficient d'une capacité à accueillir de nouvelles entreprises hormis Taller et Uza.
- Diversifier le type d'activités économiques attendues en fonction des communes. Pour cela, l'offre nouvelles en matière économique s'appuie sur des secteurs de type 1AUEx, 1AUEy et 1AUEz qui ne permettent pas tous l'accueil du même type d'activités (cf. règlement écrit).



des entreprises	
3. Connaître la capacité foncière mobilisable dans le tissu bâti existant	L'analyse de la capacité foncière au sein des zones urbaines à vocation économique est clairement identifiée dans la présentation du projet de PLUi. Ainsi, cette offre au sein des zones urbaines passe de 65,42 ha dans les anciens documents d'urbanisme à 56,04 ha dans le PLUi. Moyennant des adaptations réglementaires, le PLUi conserve une grande partie de ce potentiel au sein d'espaces agglomérés et équipés pour éviter une consommation d'espaces NAF non indispensable.
4. Préserver la compétitivité des ZAE existantes	Il convient d'éviter des dispositions réglementaires qui amèneraient à une évolution non souhaitée des zones d'activités. Un exemple existe à Léon sur la zone d'activités des Agréous où un mélange existe entre activités économiques et résidences principales. Il a été convenu que cet exemple n'est pas à reproduire dans l'avenir. C'est pourquoi les logements sont interdits au sein des zones économiques. Seuls sont autorisés sous condition les hébergements de gardiennage.
5. Accompagner la micro-entreprise	Les zones de renforcement de l'urbanisation, à vocation économique, ont été privilégiées sur les sites bénéficiant du meilleur service possible en matière de connexion numérique, et donc généralement au plus proche des centres-bourgs, ou des grandes zones économiques existantes et donc bien desservies.

OBJECTIF 2 : RENFORCER ET DIVERSIFIER L'ARMATURE COMMERCIALE

1. Faciliter le développement du commerce de proximité et veiller à son installation en cœur des centres-bourgs	Avant de faciliter le développement du commerce de proximité il s'agit de s'assurer que la structure commerciale existante puisse s'y maintenir. Pour cela, par exemple sur les communes de Linxe, Léon et Saint-Julien-en-Born, l'usage de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme permet de maintenir la diversité commerciale de certains rez-de-chaussée de constructions. Par ailleurs, il a été proposé de décliner sur les communes de Linxe et de Saint-Julien-en-Born des secteurs UBh pour éviter l'éparpillement du tissu commercial dans les quartiers résidentiels. Une orientation qui amène donc à privilégier les commerces de proximité dans les centralités historiques des communes.
--	--



<p>2. Conforter les zones commerciales de périphérie</p>	<p>La destination de commerce de détail étant liée à celle de l'artisanat dans les types de destination à autoriser ou interdire au sein de la réglementation du PLUi, il n'y a pas de dissociation possible au sein du règlement des zones économiques. Toutefois, le fait que différents types de zone soient matérialisés est bien dans cet objectif d'apporter une plus grande régulation dans l'accueil des types d'activités. C'est également pour cette raison, qu'en complément les OAP portant sur les secteurs économiques ouverts à l'urbanisation inscrivent les destinations attendues en compatibilité forte.</p> <p>Par ailleurs, chaque zone ouverte à l'urbanisation pour le développement économique bénéficie d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui selon le niveau d'enjeu de chaque secteur donnent un niveau d'intégration urbaine et paysagère souhaité.</p>
---	--

OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL DURABLE

<p>1. Créer une offre foncière à vocation industrielle</p>	<p>Les principaux sites économiques du territoire se trouvent conforter par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. En particulier, les sites majeurs industriels de Castets et de Vielle-Saint-Girons bénéficient de capacités de renforcement des espaces économiques pour consolider ces bassins d'emplois majeurs pour le territoire.</p> <p>Un total de 100,54 ha de zones 1AUEx, 1AUEy et 1AUEz est ainsi proposé sur l'ensemble du territoire intercommunal. Il s'agit clairement d'une priorité forte de la Communauté de Communes.</p>
<p>2. Contribuer à préserver l'outil industriel sur le long terme</p>	<p>Des espaces tampons paysagers à réaliser sont intégrés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout en tenant compte toutefois des contraintes techniques que certaines activités industrielles pourraient rencontrer dans la capacité à mettre en œuvre le paysagement.</p> <p>Il est également à relever que les communes disposent du foncier et donc assureront souvent le suivi des aménagements à réaliser (exemple de la zone d'activités à Saint-Julien-en-Born), ce qui donne quelques garanties sur la recherche de bonne intégration paysagère des zones d'activités futures.</p>

OBJECTIF 4 : RENFORCER LA SYLVICULTURE ET L'AGRICULTURE

<p>1. Pérenniser les activités sylvicoles et agricoles</p>	<p>En ce qui concerne des capacités proposées par le PLUi de maintien de l'outil de production agricole et sylvicole, il est à noter que les surfaces agricoles (zones A) se trouvent renforcées dans le PLUi, passant de 2 252,94 ha à 2 445,86 ha. Cela est en partie dû à l'intégration de la commune de Taller dans le PLUi qui passe d'une Carte Communale à un PLUi, et donc certaines zones sont identifiées de manière plus précise en fonction de leur vocation.</p> <p>Pour ce qui concerne l'activité sylvicole, principalement concernée par les zones naturelles du PLUi, en s'appuyant sur les explications précédentes de l'évolution règlementaire pour la commune de Taller, elles se trouvent maintenues, passant de 55 968,72 ha à 56 366,98 ha dans le PLUi.</p> <p>Il est par ailleurs précisé que le PLUi ne comporte aucun Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) à vocation d'habitation au sein des zones N ou A, garantissant ainsi</p>
---	---



	que les conflits d'usage potentiels soient le plus limités possible.
2. Accompagner les activités agricoles et sylvicoles face aux changements	<p>Il a bien été acté que des activités économiques sont parfois implantées historiquement dans un contexte rural, en zone naturelle ou en zone agricole. Dans ce cadre, afin de permettre à ces activités de poursuivre leur développement de manière limitée et maîtrisée, des secteurs particuliers ont été définis règlementairement par des secteurs Nx ou Ny notamment. Il s'agit ainsi de pérenniser certaines activités aussi diverses que l'existence d'hôtel-restaurants isolés ou d'entreprise de location de caravanes par exemple.</p> <p>Par ailleurs, le PLUi ne s'oppose pas règlementairement à de l'activité de vente à la ferme.</p> <p>Enfin, les constructions patrimoniales, y compris en zone agricole, ont fait l'objet d'un recensement et le cas échéant d'une identification graphique pour autoriser des changements de destination si besoin.</p>

OBJECTIF 5 : DIVERSIFIER L'OFFRE TOURISTIQUE

1. Élaborer une politique touristique communautaire	Il s'agit d'une recommandation du SCoT qui n'a pas de traduction effective dans l'élaboration du PLUi.
2. Faciliter l'accueil d'un projet touristique	Il s'agit d'une recommandation du SCoT qui n'a pas trouvé de traduction effective dans les projets à court terme inscrits au PLUi. Ce qui ne veut pas dire que dans l'avenir des adaptations ne seront pas à apporter au document d'urbanisme pour réaliser un tel accompagnement.
3. Mettre en valeur et en réseau le patrimoine	<p>Conformément à la prescription 64, un inventaire exhaustif du patrimoine a été réalisé à l'échelle de la Communauté de Communes. Ainsi plus de 800 éléments ont été inventoriés et/ou ont fait l'objet d'une fiche descriptive. Ce travail extrêmement important, incorporé au PLUi, constitue un outil justificatif des servitudes de préservation du patrimoine bâti ou paysager proposé par le PLUi (article L.151-19 du code de l'urbanisme).</p> <p>Par ailleurs, la Charte patrimoniale réalisée sur la commune de Lévignacq fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « patrimoine », spécifiquement dédiée à la prise en compte du centre-bourg de cette commune.</p>
4. Soutenir l'offre touristique existante	Afin de soutenir l'offre locale d'hébergements touristiques, et de faire de Côte Landes Nature un territoire porteur de convivialité, l'intégration du Schéma Directeur Cyclable en tant que POA du PLUi doit favoriser la diversité de l'offre touristique.
5. Permettre aux saisonniers de se loger	Il s'agit d'une problématique extrêmement forte sur le territoire, sans pour autant que des outils de mise en œuvre soient aisés à mettre en place. Pour autant, il est prévu sur la commune de Saint-Julien-en-Born, dans le secteur de La Lette, la réalisation d'une zone 1AUHs spécifiquement dédié à de l'hébergement pour les travailleurs saisonniers. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été travaillée en ce sens sur une propriété foncière communale pour assurer le suivi des aménagements et son



fonctionnement dans le temps.

OBJECTIF 6 : DEVELOPPER UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES QUI CORRESPONDE AUX BESOINS DE LA POPULATION

1. Connaître les pratiques et les attentes des usagers	Il s'agit d'une prescription (68) du SCoT qui n'a pas de traduction effective dans l'élaboration du PLUi.
2. Anticiper l'évolution des besoins des usagers	Sur la base des projections d'accueil de population et d'ouverture à l'urbanisation, la Communauté de Communes a pu analyser les besoins en équipements spécifiques pour les prochaines années. En ce sens, des zones à vocation d'équipements publics ont été positionnées au sein des plans de zonage, voire des emplacements réservés.

Chapitre 4 : PRESERVER ET VALORISER DURABLEMENT LES RESSOURCES NATURELLES, LA TRAME VERTE ET BLEUE, ET PROTEGER LES POPULATIONS DES RISQUES

OBJECTIF 1 : PRESERVER LES ENJEUX DE BIODIVERSITE ET LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE PAR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Compatibilité du PLUi
1. Hiérarchiser la sauvegarde des réservoirs de biodiversité entre « sites naturels à protéger » et « sites naturels à préserver »	<p>La construction du diagnostic territorial a permis de mettre en lumière les espaces sensibles au regard de l'État Initial de l'Environnement. Ainsi les sites naturels à protéger ont fait l'objet d'une identification importante, par ailleurs complétée par la définition des espaces remarquables au titre de l'application de la loi littoral. Un cortège d'espaces règlementés et de servitudes d'utilité publique a ainsi été mobilisé : zone N, secteurs Np, Espaces Boisés Classés, usage des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans ce contexte général, une attention forte a été portée sur la gestion des espaces déjà construits ou artificialisés. Dans une recherche de gestion la plus adaptée possible, les STECAL à vocation d'habitation sont absents du PLUi, et les STECAL sont essentiellement utilisés pour la gestion des activités touristiques (camping) existantes et sans extension possible. Par ailleurs des limites de constructibilité ou d'implantation des RML ou des HLL sont intégrées au règlement afin d'éviter une trop grande densité d'hébergement et donc de population dans un contexte naturel.</p> <p>Des inventaires zones humides, faune et flore ont été systématiquement menés, ce, dès le début de la démarche d'élaboration du PLUi, et avant même que les orientations de développement soient pleinement fixées. Ces inventaires ont servi de support et d'aides aux arbitrages pour la définition des nouvelles zones AU et à l'écritures des OAP.</p>

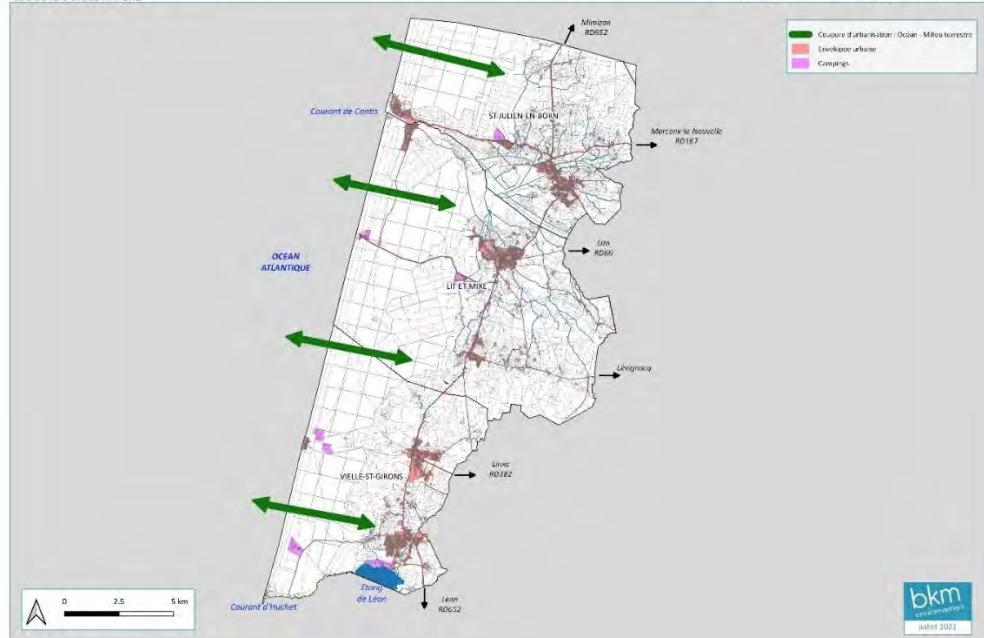
2. Protéger les corridors écologique set maintenir les coupures d'urbanisation

Au regard des 4 coupures d'urbanisation proposées dans l'État Initial de l'Environnement, et selon l'article L.121-22 du code de l'Urbanisme :

- Au nord de Contis les Bains,
- Entre Contis les Bains et Cap de l'Homy,
- Entre Cap de l'Homy et Saint-Girons plage,
- Entre Saint-Girons plage et Huchet ;

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
CDC COTE LANDES NATURE

LES COUPURES D'URBANISATION



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en assure le maintien par des dispositifs réglementaires adéquats à savoir la mise en place de zones naturelles ou agricoles, mais également des secteurs de protection plus forts en particulier les Espaces Remarquables au sens de la loi littoral qui évitent toute urbanisation nouvelle, appuyés par la mise en place d'Espaces Boisés Classés.

De surcroît, au-delà de ces préalables, un travail beaucoup plus affiné a été réalisé pour pleinement inscrire les potentialités de renforcement de l'urbanisation des centres-bourgs ou des villages dans des périmètres compatibles avec les enjeux de préservation des corridors écologiques. C'est notamment le cas à Lit-et-Mixe où le développement de l'urbanisation via des zones 1AUH de part et d'autre du ruisseau des Vignes s'est effectué en maintenant une distance suffisante pour ne pas altérer les fonctionnalités écologiques du site. Dans ce cas précis, le corridor est décliné sous la forme de zone N, voire Np, et bénéficie également d'une préservation de son couvert végétal par des servitudes au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou d'Espaces Boisés Classés. Ce même type de cas s'est présenté sur la plupart des communes où les centres-bourgs sont traversés par des cours d'eau (Lévignacq, Castets,...), ces derniers matérialisant des coupures naturelles à protéger et valoriser dans l'avenir.

De même, la redéfinition des espaces urbanisables par rapport aux anciens documents d'urbanisme a permis d'assurer la conservation de coupures d'urbanisation, comme à Uza entre les quartiers de Bitchan et de Lannot, de surcroît à l'appui d'enjeux écologiques (zones humides). Ainsi, des coupures d'urbanisation potentiellement constructibles seront désormais préservées.



Par ailleurs, le patrimoine végétal répertorié au travers de l'inventaire du patrimoine, généralement en coeur de bourg, a fait l'objet d'un classement systématique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui participe également à la préservation de la biodiversité.

OBJECTIF 2 : PRESERVER LES RESSOURCES EN EAU : EAU DE SURFACE (COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES) ET EAUX SOUTERRAINES

<p>1. Garantir la qualité des milieux aquatiques et humides, maintenir la bonne qualité des eaux de baignade</p>	<p>La démarche d'élaboration du PLUi a fait de l'identification des milieux humides une priorité dès le lancement du diagnostic. Ainsi des inventaires ont été réalisés très en amont des arbitrages quant au choix des sites qui seraient amenés à être urbanisés. Par la connaissance précoce des enjeux sur certaines parties du territoire, les communes et la Communauté de Communes ont ainsi pu prendre le temps de mûrir des alternatives de développement apportant le moins d'impact possible au projet de territoire.</p> <p>Par ailleurs, sur la base de la connaissance terrain des milieux sensibles identifiés, la Communauté de Communes a fait le choix de les identifier par une servitude d'intérêt écologique par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette identification est ainsi venue compléter la trame de zones humides identifiées sur la base des sources bibliographiques dont la méthodologie intégrée au PLU récent de Castets a été reprise et déclinée sur les neuf autres communes du territoire.</p> <p>Par ailleurs, règlementairement le PLUi intègre des dispositions visant à éviter tout impact de l'urbanisation sur les fonctionnalités des fossés. Ainsi des distances minimales des émissaires des fossés sont indiquées dans les dispositions générales à l'ensemble des zones du PLUi.</p> <p>En matière d'assainissement collectif, en attendant que la compétence revienne à la Communauté de Communes qui pourra alors lancer une démarche de Schéma Directeur cohérent à l'échelle des 10 communes, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'est appuyé sur la connaissance des dysfonctionnements locaux et sur le schéma directeur existant. C'est pour cette raison que la décision a été prise, temporairement, de limiter les capacités de développement ou de renforcement de l'urbanisation au village de Mixe (secteur UBa) et au niveau du centre-bourg de Taller (secteur 1AUHa-). Une fois les solutions techniques réalisées pour mieux gérer le traitement des eaux usées, ces entités urbaines pourront poursuivre leur renforcement.</p>
<p>2. Gérer durablement la ressource en eau</p>	<p>La protection des captages d'eau potable est un préalable qui a été mis en place dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ainsi, le choix de projeter les modalités d'ouvertures à l'urbanisation ont pu être induit par la présence ou non de point de captage d'eau potable. C'est par exemple le cas à Castets où le développement d'un nouveau quartier résidentiel dans le secteur de Moncaout a été induit par la présence d'un point de captage à éviter. Cela explique en partie la discontinuité urbaine entre le quartier actuel de Moncaout 1 et celui en cours de réalisation et projeté par une OAP dans le PLUi pour le secteur Moncaout 2.</p>



OBJECTIF 3 : PROTEGER LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

<p>1. Protéger le massif forestier, les personnes et les biens du risque feu de forêt</p>	<p>En matière de défense incendie, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intègre au sein de son règlement deux dispositifs majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Obligations Légales de Débroussaillage sont intégrées aux dispositions générales à toutes les zones du PLUi au sein du règlement écrit. Par ailleurs, l'élaboration du PLUi et de son nouveau zonage permet d'actualiser la cartographie des périmètres d'application des règles de débroussaillage en annexe du document d'urbanisme. - Le règlement écrit intègre par ailleurs la nécessité de maintenir une zone non constructible de 12 mètres minimum entre les lisières forestières et les zones urbaines ou à urbaniser. <p>Par ailleurs, conformément au SCoT, le PLUi interdit les STECAL à vocation d'habitat en évitant notamment une exposition aggravée de la population au risque feu de forêt. La gestion des autres types d'activités se fait dans des limites existantes, là encore dans une recherche de non-dispersion du risque potentiel.</p> <p>Enfin, aucun changement de destination n'a été identifié dans un secteur concerné par l'aléa fort feu de forêt et l'évolution du bâti en zone N est strictement limitée par le règlement écrit.</p>
<p>2. Stopper l'urbanisation dans les zones concernées par les risques littoraux forts : submersion marine et érosion du trait de côte</p>	<p>En cohérence et compatibilité avec le SCoT, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prend en compte l'érosion du trait de côte et le risque de submersion marine. Le diagnostic relatif à l'état initial de l'environnement intègre bien le recul du trait de côte projeté à 2050, et va donc au-delà de la prescription 98 qui proposait une prise en compte minimum du trait de côte à 2040.</p> <p>Par ailleurs, les principaux sites faisant l'objet d'un risque fort au risque de submersion marine ont été évités en matière de potentialité de développement ou d'aménagement.</p> <p>Au sein des espaces à risque, une série de secteurs N a été matérialisée pour avoir une gestion limitée des différents types d'occupation des sols.</p>
<p>3. Sécuriser et apaiser les traversées de bourg</p>	<p>Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a pu s'appuyer sur les orientations portées par les Plans de Références des communes pour traduire de futures orientations d'aménagement.</p>
<p>4. Prévenir les risques technologiques et nuisances</p>	<p>Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intègre de fait les dispositions réglementaires du PPRT. Par ailleurs, il n'a pas été prévu de potentialités de développement des sites industriels sensibles tels que la DRT à Vielle-Saint-Girons, en direction des espaces résidentiels. Les potentialités de développement, que ce soit sur cette même commune ou à Castets, sont encadrées par des zones 1AUEy orientées vers des espaces qui n'exposent pas la population résidente à un risque potentiel.</p>



OBJECTIF 4 : PRESERVER ET VALORISER LA QUALITE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU TERRITOIRE

<p>1. Préserver les marqueurs paysagers et architecturaux de la forêt habitée : l'airial</p>	<p>Les arials du territoire de la Communauté de Communes ont fait à la fois l'objet d'un inventaire patrimonial intégré dans les pièces constitutives du PLUi, mais également d'une traduction réglementaire sous la forme de secteurs Nai.</p> <p>Par le biais de ces secteurs Nai, une préservation du patrimoine bâti et paysager est proposé de manière systématique en liant le règlement du secteur à l'usage de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Aussi, ces secteurs Nai ne constituent pas des STECAL mais seulement des secteurs de gestion de l'urbanisation existants en se limitant à la possibilité de réaliser de manière très limitée des extensions, annexes et piscines.</p>
<p>2. Prendre en compte la typologie des formes urbaines des bourgs lors de leur développement et respecter les traditions architecturales</p>	<p>Conformément aux prescriptions 64 et 106, un inventaire exhaustif du patrimoine (bâti et paysager) a été réalisé à l'échelle de la Communauté de Communes. Ainsi plus de 800 éléments ont été inventoriés et/ou ont fait l'objet d'une fiche descriptive. Ce travail extrêmement important, incorporé au PLUi, constitue un outil justificatif des servitudes de préservation du patrimoine bâti ou paysager proposé par le PLUi (article L.151-19 du code de l'urbanisme). Parmi l'inventaire patrimonial réalisé, un certain nombre d'éléments se situe dans les centres-bourgs des différentes communes.</p> <p>Par ailleurs, la Charte patrimoniale réalisée sur la commune de Lévignacq fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « patrimoine », spécifiquement dédiée à la prise en compte du centre-bourg de cette commune.</p> <p>En matière de modalités de développement ou de gestion de l'urbanisation dans les centres-bourgs, en règle générale des outils réglementaires ont été mis en place pour assurer la préservation des espaces naturels emblématiques qui peuvent être présents dans certains îlots. C'est par exemple le cas à Léon où ce type de dispositif a été mis en place malgré la pression foncière existante. Il a également été évité de poursuivre le développement urbain de manière linéaire et de façon banalisante dans le paysage, pour privilégier un renforcement de l'urbanisation en profondeur.</p>

OBJECTIF 5 : ECONOMISER LES ENERGIES, DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES ET S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

	<p>Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en cohérence avec l'objectif 5 et les prescriptions 108 à 110 du SCoT, s'est appliqué à encadrer réglementairement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le parc photovoltaïque de Taller, dont le permis a été délivré ; - le parc photovoltaïque de Linxe, en lien avec le projet de reconversion du site industriel de la friche Darbo et dont les études sont en cours d'analyse dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune. <p>En ce sens, des zones de type Upv ont été matérialisées afin d'en garantir la gestion réglementaire. L'encadrement doit s'appuyer sur les études d'impact validées.</p>
--	--



Chapitre 5 : REDUIRE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Compatibilité du PLUi				
L'HABITAT	S'appuyant sur un bilan intermédiaire de production de logements à l'appui des objectifs initiaux du SCoT, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne peut s'appuyer désormais que sur un programme de 1 451 logements à mettre sur le marché pour les 12 ans à venir (échéance 2037), et ce, en consommant donc l'intégralité de la production définie jusqu'à 2040 :				
	Objectif SCoT 2013-2040	Logements produits entre 2013 et 2016	Estimation des logements produits entre 2016 et 2022	Nombre de logements restant à produire sur la période 2023-2040 - SCoT	
	1085	121	132	832	
Castets	782	87	343	352	
Léon	374	42	291	41	
Linxe	676	75	376	225	
Lit-et-Mixe	451	51	314	86	
Saint-Julien-en-Born	161	18	64	79	
Taller	396	44	583	-231	
Vielle-Saint-Girons	96	10	30	56	
Lévignacq	40	5	54	-19	
Saint-Michel-Escalus	37	5	2	30	
Uza	Total Communauté de Communes	4098	458	2189	1451

Ce volet programmatique met par exemple en avant le fait que certaines communes, Saint-Michel-Escalus et Vielle-Saint-Girons, ont d'ores et déjà produit bien plus de logements que proposé dans la programmation du SCoT, alors même que des autorisations d'urbanisme ont continué à être délivrées durant les derniers mois d'élaboration du PLUi.

C'est donc pour cette raison que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit opérer prioritairement un frein au développement de l'urbanisation sur certaines communes pour mieux rééquilibrer l'offre de logements sur le territoire au regard des services, des équipements et des emplois effectivement proposés sur chacune des communes. Ainsi, les communes de Vielle-Saint-Girons et de Saint-Michel-Escalus ne disposeront pas de zones



ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi (absence de zone de type 1AU et 2AU), seules les autorisations délivrées sont ainsi prises en compte pour ces deux communes.

Malgré ces efforts, les résultats ne seront pas observables à court terme. En effet, le potentiel de logements constructibles dans le PLUi reste encore important :

Nom	Surface U	Nombre de logements (dont coef. rétention estimé à 20%)	Surface 1AU	Nombre de logements	Surface TOTAL	Nombre de logements TOTAL
Castets	8,02	62	38,59	498	46,60	560
Léon	17,46	135	7,97	82	25,44	217
Lévignacq	2,08	17	2,31	22	4,39	39
Linxe	4,51	42	14,18	276	18,69	318
Lit-et-Mixe	14,98	118	14,96	152	29,93	270
Saint-Julien-en-Born	11,97	118	8,64	99	20,61	217
Saint-Michel-Escalus	4,92	33	0,00	0	4,92	33
Taller	6,03	48	2,10	26	8,13	74
Uza	0,87	7	0,93	10	1,80	17
Vielle-Saint-Girons	35,95	250	0,00	0	35,95	250
	106,79	830	89,67	1165	196,45	1995

Ainsi, malgré la forte restriction en zones ouvertes à l'urbanisation sur certaines communes, le nombre théorique réalisable de logements reste bien supérieur au SCoT Côte Landes Nature (+ 550 logements environ), mais les explications suivantes doivent être apportées :

- A Vielle-Saint-Girons, le dépôt récent de plusieurs autorisations d'urbanisme avec un avis favorable porte sur une production globale de plus de 300 logements nouveaux. Cette production porte atteinte significativement à l'équilibre territorial du SCoT à l'échelle des 10 communes sans pour autant qu'il y ait de moyen à s'y opposer. En effet, le bilan intermédiaire de réalisation des logements vis-à-vis des objectifs du SCoT n'était pas encore réalisé au moment de la validation des différentes autorisations d'urbanisme sur cette commune. De surcroît, l'avancée de l'élaboration du PLUi n'était pas suffisante à ce moment-là pour pouvoir justifier l'usage d'un sursis à statuer ;
- À Linxe, le projet de reconversion de la friche Darbo ne faisait pas l'objet d'une identification de ce potentiel au sein du Schéma de Cohérence Territoriale. En effet, en s'appuyant sur la vocation industrielle passée du site, un fléchage vers une pérennité de cette activité n'avait pas entraîné l'intégration d'une production supplémentaire de logements sur ce site. Si cette reconversion constitue bien une évolution vertueuse visant à bénéficier d'une artificialisation déjà effective des sols pour éviter de consommer de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers, pour autant dans l'inventaire « comptable » des potentialités du PLUi, la friche Darbo constitue un surcroît de plus d'une centaine de logements supplémentaires.



Ainsi en faisant abstraction de ce potentiel de 400 logements programmés sur les communes de Linxe et de Vielle-Saint-Girons, sans que la démarche n'ait pu les anticiper, le potentiel du PLUi est ramené à environ 1 595 logements. Ce qui au regard de la pression foncière très forte exercée depuis quelques années sur le territoire constitue un effort significatif de mise en compatibilité du territoire dans son ensemble avec les objectifs du SCoT.

En réalisant ce travail de programmation, il s'agit également de s'assurer de la compatibilité des objectifs de modération de la consommation des espaces sur le volet « Habitat ». Là encore, la compatibilité peut être mise en avant entre le tableau à caractère prescriptif du DOO du SCoT d'une part pour établir le foncier à vocation résidentielle à mobiliser pour chaque commune d'ici à 2040 d'une part :

	Logements à produire entre le 01/01/2013 et le 01/01/2040	Nombre de logements bruts /ha	Consommation foncière projetée entre le 01/01/2013 et le 01/01/2040	Estimation de la consommation moyenne entre le 01/01/2013 et le 01/01/2016	Estimation des logements à produire entre le 01/01/2016 et le 01/01/2040	Estimation de la consommation foncière projetée du SCoT entre le 01/01/2016 et le 01/01/2040
Castets	1 085	14	78	9	964	69
Léon	782	12	65	7	695	58
Lévignacq	96	8	12	1	86	11
Linxe	374	12	31	3	332	28
Lit-et-Mixe	676	12	56	6	601	50
St-Julien-en-B	451	12	38	4	400	33
St-Michel-Esc	40	8	5	1	35	4
Taller	161	12	13	1	143	12
Uza	37	8	5	1	32	4
Vielle-St-Girons	396	12	33	4	352	29
CDC	4 097	12	336	37	3642	298

Et la synthèse des espaces effectivement consommés depuis 2016, ajoutée aux potentiels fonciers mobilisés dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

COMMUNE	Rappel des espaces NAF (Ha) « habitat » consommés entre 2016 et 2022	Projet d'espaces d'accueil résidentiel dans le PLUi	Espaces (Ha) restant potentiellement à consommer au regard du SCoT
Castets	8,1	37,22	69*-8,1-37,22= 26,68
Léon	21,1	17,49	58*-21,1- 17,49= 19,41
Lévignacq	3,6	2,92	11*-3,6-2,92= 4,48
Linxe	18,5	3,11	28*-18,5-3,11= 6,39
Lit-et-Mixe	35,5	13,44	50*-35,5-13,44= 1,06
Saint-Julien-en-Born	22,6	9,54	33*-22,6-9,54= 0,86
Saint-Michel-Escalus	5,8	-	4*-5,8= -1,8
Taller	9,4	2,00	12*-9,4-2= 0,6



Uza	0,2	1,45	4*-0,2-1,45= 2,35
Vielle-Saint-Girons	58,2	7,77	29*-58,2-7,77= -36,97
	183,0	96,48	23,06

***Enveloppe foncière dédiée au développement résidentiel de la commune dans le DOO du SCoT entre 2016 et 2040 (cf. tableau précédent)**

Il résulte de l'analyse de la consommation des espaces sur le temps long, celui du SCoT, que le PLUi joue pleinement son rôle de contributeur à l'atteinte des objectifs de modération de la consommation des espaces NAF par une restriction plus forte de la consommation d'espaces NAF par l'habitat. Ainsi, s'il existe à la marge quelques dépassements de surfaces (pour Vielle-Saint-Girons et Saint-Michel-Escalus), la globalité du projet de PLUi, en y ajoutant la consommation des espaces réalisée depuis l'adoption du SCoT, démontre qu'il résulterait encore une capacité à mobiliser environ 21 ha entre la fin du PLUi (projeté à 2037) et celle du SCoT (projeté à 2040).

Le plus gros dépassement des objectifs concerne la commune de Vielle-Saint-Girons, et s'explique par l'application d'un document d'urbanisme ancien sur cette commune où la pression foncière est particulièrement forte. La mise en compatibilité de l'ensemble du territoire avec les objectifs du SCoT va donc permettre de mieux maîtriser la consommation foncière dans l'avenir, mais aussi d'assurer un rééquilibrage territorial en fonction des besoins réels en matière de résidences principales.

Comme vu précédemment, il y a bien compatibilité du PLUi avec le SCoT en matière de développement économique et touristique. Ainsi la comparaison entre les capacités d'accueil économique et touristique du PLUi d'une part :

CAPACITÉS D'ACCUEIL DÉTAILLÉE À DESTINATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE PLUI EN HECTARES

COMMUNE	Activités économiques		Total activités économiques	Total tourisme	Total photovoltaïque
	zone urbaine	zone à urbaniser à court terme			
Castets	46,13	67,26	113,39		
Léon	1,30	5,85	7,15		
Lévignacq	0,62	2,34	2,96	0,71	
Linxe	2,27	3,81	6,08	7,13	18,06
Lit-et-Mixe	0,30	5,72	6,02		
Saint-Julien-en-Born	4,23	3,61	7,83		
Saint-Michel-Escalus	0,53		0,53		
Taller					45,74
Uza					
Vielle-Saint-Girons	0,66	10,23	10,89		
	56,04	98,80	154,84	7,84	63,80

Et celui présent pour présenter cet objectif n°1 au sein du DOO du SCoT :

**L'ECONOMI
E**



SCoT CLN	Enveloppe totale (ha)	Une partie de l'enveloppe totale est fléchée (ha)		
		Tourisme	Energie	Industrie
Communes	Nombre d'hectares dédiés aux activités économiques			
Castets	110	8		
Lit-et-Mixe	10			
Léon	10	1		
Saint-Julien-en-Born	10			
Vielle-Saint-Girons	12			10
Linxe	24	7	15	
Taller	77		75	
Léuignacq	2			
Uza	2			
Saint-Michel-Escalus	2			
Total Côte Landes Nature	259	16	90	10

Cela met en avant également le choix de l'intercommunalité de privilégier les objectifs de modération de la consommation des espaces plutôt sur les espaces résidentiels pour ne pas affaiblir l'offre foncière économique.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permet ainsi la réduction de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) à hauteur de -31,3% d'ici à 2037 et par rapport aux espaces effectivement consommés entre 2011 et 2022.

Dans l'estimation de ses besoins, le territoire a bien intégré une capacité de densification et de renouvellement urbain correspondant à une surface d'environ 85 hectares pour le volet « habitat » et de 91 hectares pour le volet « économie » au sein des enveloppes agglomérés.

L'ÉNERGIE

Le SCoT avait pré-identifié deux communes pour l'accueil de projet de production d'énergie renouvelable :

- Linxe avec 15 ha prévus ;
- Taller avec 75 ha prévus.

In fine, le PLUi, dans une logique de compatibilité propose la matérialisation d'une zone Upv à Linxe de 18 ha et à Taller de 45 ha. Concernant la commune de Linxe la centrale photovoltaïque au Sol (VELECO) existante réalisée après l'approbation du SCOT a consommé près de 11ha d'espace NAF. Sur cette commune le PLUi prévoit une zone Upv de 8ha correspondant à une partie du programme de reconversion de la friche DARBO mais qui ne mobilise que 4ha d'espace NAF, le reste étant déjà considéré comme artificialisé.

Le PLUi s'inscrit donc bien dans la continuité des objectifs affichés par le DOO du SCoT.



Chapitre 6 : PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX DE LA LOI LITTORAL

OBJECTIF 1 : DETERMINER LES CRITERES ET CARACTERISER LES VILLAGES EXISTANTS, ESPACES POUR LESQUELS L'EXTENSION DE L'URBANISATION DOIT SE FAIRE EN CONTINUE

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Compatibilité du PLUi
	Cf. chapitre 4.7 du présent rapport.


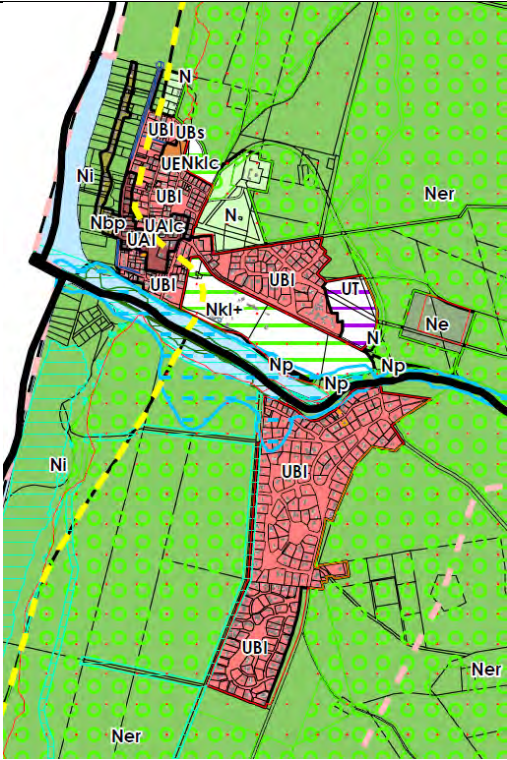
OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'INCONSTRUCTIBILITE EN DEHORS DES ESPACES URBANISES DE LA BANDE LITTORALE

1. Définir les espaces urbanisés des communes littorales sur la base des chiffres cumulatifs	Cf. chapitre 4.7 du présent rapport.
2. Élargir la bande littorale des 100 mètres à 150 mètres	Cf. chapitre 4.7 du présent rapport.
3. Mettre en œuvre la règle d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la bande littorale et interdire la création de campings dans cette bande	Cf. chapitre 4.7 du présent rapport.

OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

1. Définir les espaces proches du rivage des communes littorales sur la	Cf. chapitre 4.7 du présent rapport.
---	--------------------------------------



<p>base de critères cumulatifs</p>		
<p>2. Mettre en œuvre la règle d'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (hors campings)</p>	<p>Comme indiqué précédemment, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne prévoit pas d'extension urbaine du village de Contis. Le périmètre urbain existant est celui qui est repris dans la traduction réglementaire du PLU en y ajoutant également l'autorisation d'urbanisme accordée en janvier 2023 (PC) portant sur la réalisation d'une résidence de tourisme et d'hébergements saisonniers sur la zone UT à l'extrême est de Contis. Ainsi les possibilités d'extensions envisagées dans le DOO n'ont été mise en œuvre par le PLUi que dans le cadre de l'intégration d'une autorisation d'urbanisme délivrée.</p>	<p>Règles d'extension en continuité proposées par le DOO du SCoT</p>
	<p>Plan de zonage du PLUi sur le village de Contis.</p> 	
<p>3. Mettre en œuvre la règle d'extension limitée de l'urbanisation pour les campings situés dans les espaces proches du rivage</p>	<p>Aucune extension de camping n'est proposée par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dans les espaces proches du rivage. Seuls les périmètres des activités existantes ont été prise en compte dans le travail de zonage.</p>	



OBJECTIF 4 : PRESERVER LES ESPACES LITTORAUX REMARQUABLES ET ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

1. Définir les espaces littoraux remarquables à partir de critères de délimitation	Cf. chapitre 4.7 du présent rapport.
2. Mettre en œuvre le principe de protection des espaces littoraux remarquables et espaces boisés significatifs (hors campings)	Cf. chapitre 4.7 du présent rapport.
3. Mettre en œuvre le principe de protection des espaces littoraux remarquables et espaces boisés significatifs pour les campings	Cf. chapitre 4.7 du présent rapport.

OBJECTIF 5 : MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION

Cf. chapitre 4.7 du présent rapport.