



## Modification simplifiée n°1 SCOT Côte Landes Nature

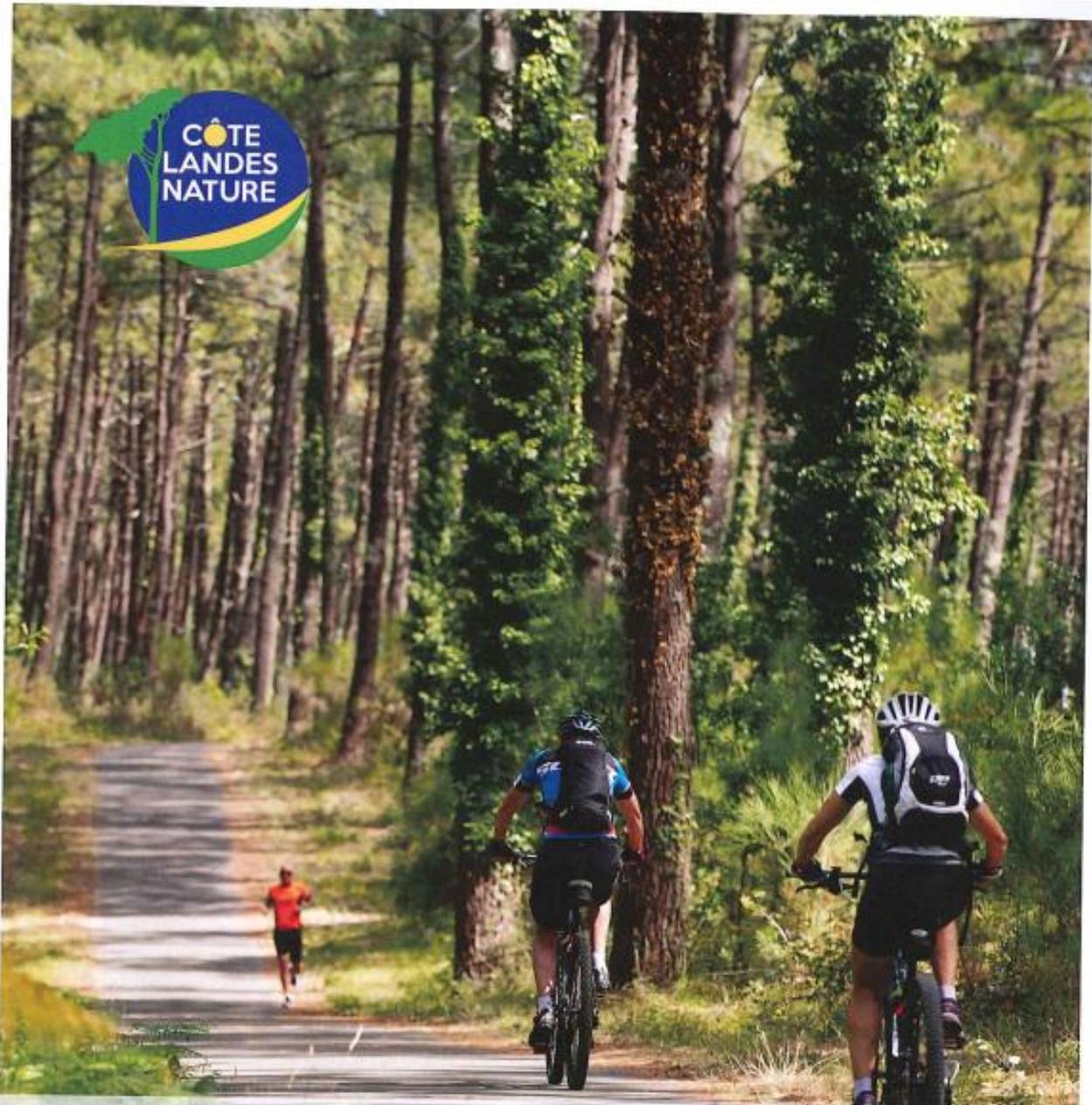
### Communauté de Communes Côte Landes Nature

Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

SCOT approuvé par délibération du  
conseil communautaire du  
5 juin 2018

Modification simplifiée n°1 du PLU  
approuvée par délibération du  
conseil communautaire en date du  
25 septembre 2023





# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

## 3 # Document d'orientations et d'Objectifs

COURRIER REÇU LE  
19 JUIN 2018  
SOUS-PRÉFECTURE DE DAX

Projet arrêté  
le 20/11/2017

Le Président, Gérard NARIAS

Enquête publique  
du 26/03/2018  
au 27/04/2018

Document approuvé  
le 5/06/2018

Le Président, Gérard NARIAS

Crédit Photo : Sophie Pawlak

Envoyé en préfecture le 26/09/2023

Reçu en préfecture le 26/09/2023

Publié le 26/09/2023

ID : 040-24400857-20230925-DEL2023YD260901-DE





## Sommaire :

### Chapitre 1 : Accueillir en ménageant le territoire ..... P.10 à 18

#### Objectif 1 : Organiser le territoire en secteurs ..... P.11

- 1 - S'engager vers une polarisation progressive de la croissance
- 2 - Tendre vers un modèle villageois durable
- 3 - Préserver les grands équilibres entre espaces bâtis et naturels

#### Objectif 2 : Se préparer à accueillir 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2040 ..... P.14

- 1 - Adapter l'offre en logements aux besoins des habitants actuels et futurs
- 2 - Se donner les moyens d'être attractif pour les jeunes ménages et les ménages à petits revenus
- 3 - Accompagner le vieillissement de la population
- 4 - Développer un habitat satisfaisant tous les besoins en diversifiant l'offre de logements
- 5 - Améliorer l'offre de logements sociaux afin de permettre aux ménages de franchir les étapes du parcours résidentiel
- 6 - S'engager dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat

#### Objectif 3 : Se développer sans s'étaler ..... P.17

- 1 - Privilégier le renouvellement urbain et la densification des zones déjà urbanisées
- 2 - Faire évoluer les formes urbaines en développant de nouvelles formes d'habitat plus dense pour économiser le foncier

#### Objectif 4 : Mettre en place les conditions d'accueil des gens du voyage ..... P.18

### Chapitre 2 : Penser les déplacements et les communications ..... P.19 à 25

#### Objectif 1 : Développer des mobilités respectueuses de l'environnement ..... P.20

- 1 - Favoriser les mobilités de proximité en cœur de bourg
- 2 - Densifier afin de limiter les déplacements
- 3 - Développer le réseau de voies vertes
- 4 - Paysager les voies vertes
- 5 - Inciter à de nouveaux comportements

#### Objectif 2 : Améliorer les déplacements routiers au sein du territoire en sécurisant les centre-bourgs..... P.22

#### Objectif 3 : Organiser les transports collectifs ..... P.23

- 1 - Proposer une offre de transports en commun plus adaptée au territoire et aux habitants
- 2 - Mettre en place un mode de déplacements alternatif pour les personnes les plus démunies
- 3 - Organiser les pratiques de covoiturage

#### Objectif 4 : Mettre en place une politique communautaire cohérente en matière de mobilité ..... P.24

#### Objectif 5 : Développer l'attractivité territoriale par l'aménagement numérique ..... P.25



## Chapitre 3 : Organiser le développement économique de demain ..... P.26 à 36

### Objectif 1 : Inciter et accompagner la création de 2.500 emplois sur le territoire ..... P.27

- 1 - Augmenter l'offre foncière à vocation économique du territoire et créer des ZAE compétitives et adaptées aux besoins des entreprises
- 2 - Veiller à proposer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins du territoire
- 3 - Connaître la capacité foncière mobilisable dans le tissu bâti existant
- 4 - Préserver la compétitivité des ZAE existantes
- 5 - Accompagner la micro-entreprise

### Objectif 2 : Renforcer et diversifier l'armature commerciale ..... P.30

- 1 - Faciliter le développement du commerce de proximité et veiller à son installation au cœur des centre-bourgs
- 2 - Conforter les zones commerciales de périphérie

### Objectif 3 : Promouvoir un développement industriel durable ..... P.33

- 1 - Créer une offre foncière à vocation industrielle
- 2 - Contribuer à préserver l'outil industriel sur le long terme

### Objectif 4 : Renforcer la sylviculture et l'agriculture ..... P.34

- 1 - Pérenniser les activités sylvicoles et agricoles
- 2 - Accompagner les activités agricoles et sylvicoles face aux changements

### Objectif 5 : Diversifier l'offre touristique ..... P.36

- 1 - Elaborer une politique touristique communautaire
- 2 - Faciliter l'accueil d'un projet touristique
- 3 - Mettre en valeur et en réseau le patrimoine
- 4 - Soutenir l'offre touristique existante
- 5 - Permettre aux saisonniers de se loger

### Objectif 6 : Développer une offre en équipements et services correspondant aux besoins de la population...P.33

- 1 - Connaître les pratiques et les attentes des usagers
- 2 - Anticiper l'évolution des besoins des usagers

## Chapitre 4 : Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles, la trame verte et bleue et protéger les populations des risques ..... P.37 à 50

### Objectif 1 : Préserver les enjeux de la biodiversité et la structuration du territoire par la trame verte et bleue ... P.38

- 1 - Hiérarchiser la sauvegarde des réservoirs de biodiversité entre « sites naturels à protéger » et « sites naturels à préserver »
- 2 - Protéger les corridors écologiques et maintenir les coupures d'urbanisation

### Objectif 2 : Préserver les ressources en eau : eaux de surface et eaux souterraines ..... P.43

- 1 - Garantir la qualité des milieux aquatiques et humides et maintenir la bonne qualité des eaux de baignade
- 2 - Gérer durablement la ressource en eau

### Objectif 3 : Protéger la population face aux risques et nuisances ..... P.46

- 1 - Protéger le massif forestier, les personnes et les biens du risque feu de forêt
- 2 - Stopper l'urbanisation dans les zones concernées par des risques littoraux forts : submersion marine et érosion du trait de côte



- 3 - Sécuriser et apaiser les traversées des bourgs
- 4 - Prévenir les risques technologiques et nuisances

#### Objectif 4 : Préserver et valoriser la qualité paysagère et architecturale du territoire ..... P.48

- 1 - Préserver les marqueurs paysagers et architecturaux de la forêt habitée : l'aériel
- 2 - Prendre en compte la typologie des formes urbaines des bourgs lors de leur développement et respecter les traditions architecturales

#### Objectif 5 : Economiser les énergies, développer les énergies renouvelables et s'adapter au changement climatique ..... P.50

### Chapitre 5 : Réduire la consommation de l'espace ..... P.51 à 54

La justification des chiffres

- 1 - L'habitat
- 2 - L'économie
- 3 - L'énergie

### Chapitre 6 : Prendre en compte les enjeux de la loi littoral ..... P.55 à 69

#### Objectif 1 : Déterminer les critères et caractériser les villages existants, espaces pour lesquels l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité ..... P.58

#### Objectif 2 : Prendre en compte la règle d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la bande littorale ..... P.61

- 1 - Définir les espaces urbanisés des communes littorales sur la base de critères cumulatifs
- 2 - Elargir la bande littorale des 100 mètres à 150 mètres
- 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

#### Objectif 3 : Prendre en compte la règle d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ..... P.63

- 1 - Définir les espaces proches du rivage des communes littorales sur la base de critères cumulatifs
- 2 - Mettre en œuvre la règle d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage hors campings
- 3 - Mettre en œuvre la règle d'extension limitée de l'urbanisation pour les campings situés dans les espaces proches du rivage

#### Objectif 4 : Préserver les espaces littoraux remarquables et espaces boisés significatifs ..... P.67

- 1 - Définir les espaces littoraux remarquables sur la base de critères de délimitation
- 2 - Mettre en œuvre le principe de protection des espaces littoraux remarquables et espaces boisés significatifs, hors campings
- 3 - Mettre en œuvre le principe de protection des espaces littoraux remarquables et espaces boisés significatifs pour les campings

#### Objectif 5 : Maintenir les coupures d'urbanisation ..... P.69

### Annexes ..... P.70 à 73

## Ce que le DOO doit faire :

(Au sens du Code de l'Urbanisme)

»»» **Le DOO arrête**, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.

### »»» **Le DOO détermine :**

- les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales ;
- les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

»»» **Le DOO définit** les objectifs et les principes de la politique au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs.

### 6 Il précise :

- les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;
- les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé ;
- en zone de montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir.

»»» **Le DOO définit** les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. Il définit les grands projets d'équipement et de dessertes par les transports collectifs.

»»» **Le DOO précise** les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

»»» **Le DOO précise** les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

»»» **Le DOO définit** les grands projets d'équipements et de services.



## Ce que le DOO peut faire :

(Au sens du Code de l'Urbanisme)

»»» Le DOO peut, dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

»»» Le DOO peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.

»»» Le DOO peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

- l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L111-1 du Code de l'urbanisme.
- la réalisation d'une évaluation environnementale prévue par l'article L 122-1 du code de l'environnement.
- la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

»»» Le DOO peut définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

»»» Le DOO peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.

»»» Le DOO peut préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers, et le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :

- les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;
- les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu doivent imposer.

»»» Le DOO peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

»»» **Le DOO peut** préciser les objectifs de qualité paysagère. Il peut, par secteur définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicable en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.

»»» **Le DOO peut** définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

»»» Lorsqu'ils comprennent une ou des communes littorales, **les schémas de cohérence territoriale peuvent** fixer les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral. Ces dispositions prennent la forme d'un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer tel que défini par l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, à condition que celui-ci ait été élaboré et approuvé selon les modalités définies au présent chapitre.

## Comment comprendre et mettre en œuvre le DOO ?

8

Le présent Document d'Orientations et d'Objectifs comporte deux grands types d'orientations :

### **P1 / Les Prescriptions :**

Il s'agit des mesures qui précisent la mise en œuvre des orientations du SCoT en étant directement opposables aux documents de rang inférieur, qu'il s'agisse des documents d'urbanisme (PLU, cartes communales) ou de plans et programmes thématiques (PLH, PDU). L'opposabilité de ces prescriptions s'appréciera le plus souvent en termes de compatibilité, ce qui signifie le respect des orientations du SCoT en reprenant et adaptant « l'esprit » de ces orientations dans les documents de rang inférieur.

### **R1 / Les Recommandations :**

Il s'agit de mesures incitatives qui faciliteront la mise en application des objectifs du PADD mais qui n'ont pas de caractère opposable.

Il s'agit :

- soit de mesures qui ne relèvent pas du domaine d'applicabilité et d'opposabilité d'un SCoT,
- soit de propositions et suggestions qui pourraient être mises en application dans les documents de rang inférieur, mais qui restent de nature optionnelle.

Afin de bien saisir les intentions et objectifs du SCoT et de faciliter la lecture du présent document, les thèmes abordés comportent des paragraphes spécifiques, nommés **RAPPEL DU PADD**. Ceux-ci ne sont pas des prescriptions du SCoT. Ils sont à considérer comme des objectifs stratégiques à atteindre, au travers des politiques et actions de l'aménagement du territoire.



## Des mesures de suivi

Les effets du SCoT sur le territoire seront analysés dans un délai maximum de 6 ans. Les évolutions en matière de respect de l'environnement, de maîtrise de consommation d'espace par l'urbanisation ou encore d'implantations commerciales devront être évaluées. Ont-elles eu un impact sur le territoire ? Lequel ? Est-il positif ou négatif ? Faut-il modifier les règles ?

## Comment sont organisées les orientations du DOO ?

Pour faciliter la compréhension de la traduction des objectifs du PADD, le DOO s'organise sur le même modèle.

1. Accueillir en ménageant le territoire
2. Penser les déplacements et les communications
3. Organiser le développement économique de demain
4. Préserver durablement les ressources naturelles et protéger les populations des risques



## Chapitre 1

# ACCUEILLIR EN MENAGEANT LE TERRITOIRE

## Rappel du PADD :

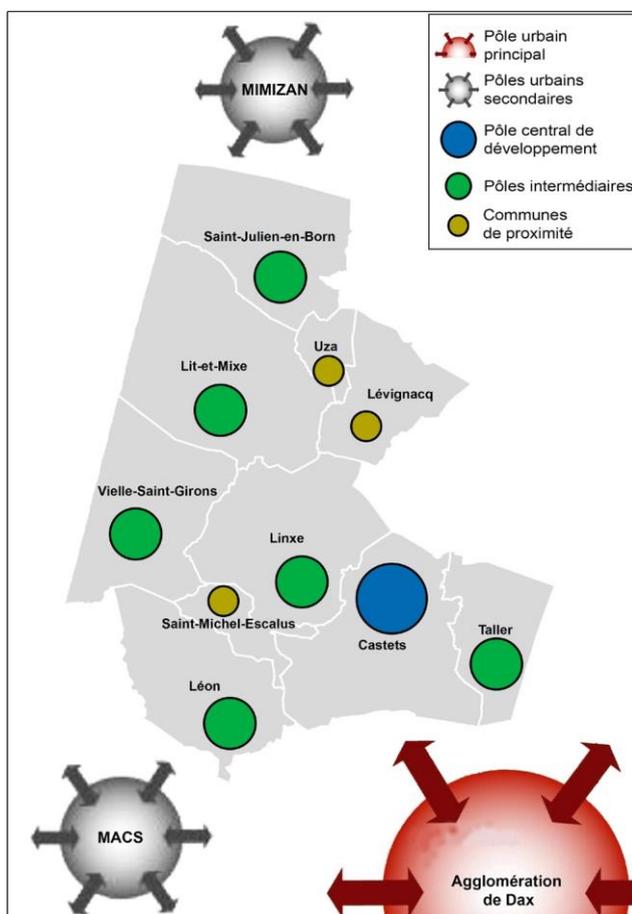
# Objectif 1 : Organiser le territoire en secteurs

## 1 - S'ENGAGER VERS UNE POLARISATION PROGRESSIVE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Différents secteurs d'évolution démographique ont été définis par le SCoT en dissociant 3 types de communes: la commune jouant le rôle de pôle central, les pôles intermédiaires et les communes de proximité.

**L'hypothèse retenue par les élus dans le PADD positionne Castets en pôle central de développement économique du territoire.**

### L'armature territoriale



Conception Côte Landes Nature

**Castets** devra disposer d'une offre de logements diversifiée, privilégiant l'accueil d'actifs. C'est là que se concentreront les emplois de demain et les entreprises génératrices de flux.

**Léon, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born, Vielle-Saint-Girons, Linxe et Taller sont confortées comme des pôles intermédiaires.**

Ce sont les communes qui disposent de services à la population (EHPAD, écoles...) et d'un certain nombre de commerces (notamment des commerces non saisonniers sur lesquels la population peut s'appuyer).

Les quatre premières communes sont des communes touristiques. Linxe, située au sein du rétro littoral bénéficie de l'attrait de la côte. Quant à Taller, c'est une commune qui est soumise à l'influence et la pression immobilière de l'agglomération dacquoise. De nombreux actifs y travaillent et choisissent de s'y loger avec un coût du foncier moins important.

**Les communes de Saint-Michel-Escalus, Uza, et Lévignacq sont identifiées comme des communes de proximité.**

Elles ne disposent souvent que d'un seul commerce de proximité et de peu de services. Pour ces communes, l'ouverture ou la fermeture d'un commerce est un enjeu majeur. Leur développement se fera de manière moins soutenue que les deux autres.

Cette polarisation a permis d'élaborer un tableau de projection par commune, tout en respectant un taux de croissance annuel moyen de 1.37% à l'échelle de Côte Landes Nature.

## La projection de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2040

En 2040, 5 000 habitants supplémentaires vivront sur le territoire soit une population totale de 16 000 habitants environ. Le SCoT permet d'anticiper et de préparer l'évolution du territoire.

Commune	TCAM	Pop Sup	Pop / an	Pop 2040
Castets	2,2	1 597	59	3 594
Léon	1,4	902	33,4	2 883
Lévignacq	1	97	3,6	411
Linxe	1,1	464	17,2	1 815
Lit-et-Mixe	1,1	537	19,8	2 100
St-Julien-en-Born	1,1	538	20	2 105
St-Michel-Escalus	1	91	3,4	386
Taller	1,1	203	7,5	795
Uza	1	49	1,8	208
Vielle-St-Girons	1,1	417	15,4	1 631
Côte Landes Nature	1,37	4 895	181	15 928

Conception Côte Landes Nature

## 2 - TENDRE VERS UN MODELE VILLAGEOIS DURABLE

12

### Rappel du PADD :

Le modèle villageois « durable » consiste à favoriser une urbanisation qui serait économe en espace et centralisée autour des centre-bourgs, à développer une offre en commerces, en équipements et en services répondant aux besoins de la population actuelle et à venir.

**P1 /** Les PLU devront renforcer le renouvellement des cœurs de bourg.

**P2 /** Les PLU devront réfléchir à la mise en place d'outils permettant le maintien et la diversification des commerces (interdiction des changements de destination de certains rez-de-chaussées d'immeubles, mise en place du droit de préemption sur les fonds de commerce, création de périmètre à l'extérieur desquels les commerces de proximité seraient interdits...).

**P3 /** Les PLU devront permettre la diversification de l'offre en logements en ne freinant pas la construction de bâtiments collectifs ou de maisons mitoyennes.

**P4 /** Les PLU devront prévoir l'aménagement des espaces publics et collectifs, notamment en réfléchissant aux liaisons douces et aux espaces

**R1 /** Les PLU pourront organiser une urbanisation nouvelle centrée autour du noyau principal en utilisant prioritairement les terrains disponibles au sein des zones urbanisées.

**R2 /** Afin d'éviter les extensions linéaires diffuses et la multiplication des accès directs des constructions aux routes départementales, il est recommandé que les nouvelles zones à urbaniser des PLU :

- fassent l'objet d'études de composition, traduites par le biais d'orientations d'aménagement,
- soient réalisées de préférence dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

### 3 - PRESERVER LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES BÂTIS ET NATURELS

#### Rappel du PADD :

- »»» Favoriser le développement de l'urbanisation en continuité de l'existant.
- »»» Limiter le développement de l'habitat isolé (notamment au regard du risque incendie, de la desserte numérique, du coût d'entretien des différents réseaux).
- »»» Utiliser le foncier de manière plus économe.

**P5 /** Les PLU devront hiérarchiser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

**P6 /** Les PLU ne prévoient pas de Secteurs constructibles de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation d'habitat. Sont exclus de cette prescription les logements à vocation touristique et les logements saisonniers. Exemple : Logements mobiles et provisoires installés sur des terres agricoles.

#### Rappel du PADD :

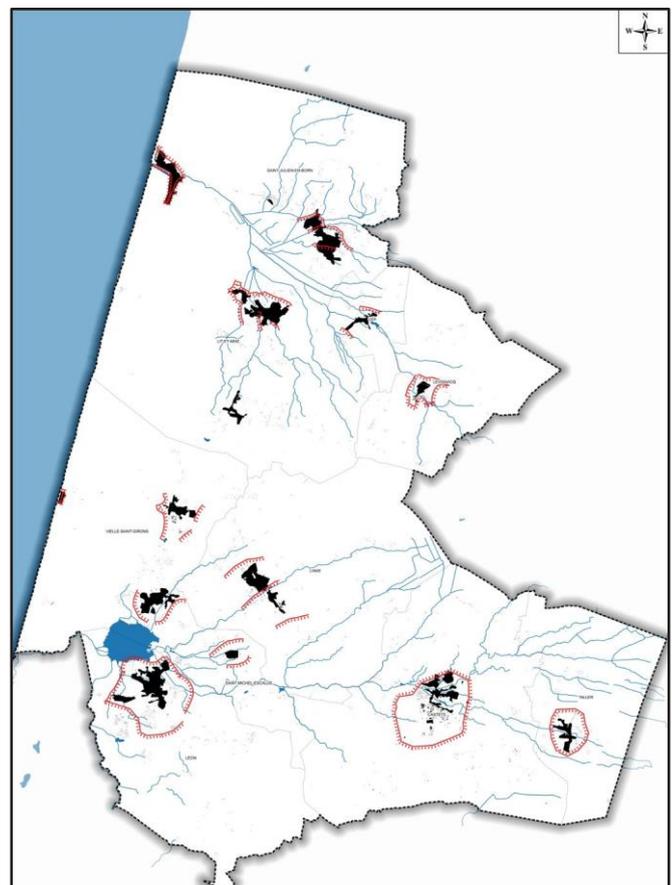
- »»» Déterminer et cartographier des coupures à l'urbanisation pour limiter l'étalement urbain diffus le long des routes.

**P8 /** Les coupures d'urbanisation sont identifiées sur la carte ci-contre, selon un tracé géographique de principe. L'étendue exacte de chacune de ces coupures sera précisée dans le PLU par une cartographie à la parcelle.

**R3 /** Lors de l'élaboration des PLU, le SCOT incite les communes à consulter les structures gestionnaires de milieux naturels afin de prendre en compte les espaces naturels à proximité des zones urbanisées (conservation, valorisation, cadre de vie, etc.).

**P7 /** Des Opérations d'Aménagement et de Programmation devront être élaborées sur l'ensemble des zones AU des PLU afin de définir la forme urbaine, les principales voies et espaces publics structurants.

Les coupures d'urbanisation



- Légende :**
- Périimètre du SCOT Côte Landes Nature
  - Limite communale
  - Bourgs, villages et espaces urbanisés
  - Coupures d'urbanisation
- Coupures naturelles d'urbanisation :**
- Cours d'eau
  - Plans d'eau

## Objectif 2 :

# Se préparer à accueillir 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2040

## 1 - ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS

### Rappel du PADD :

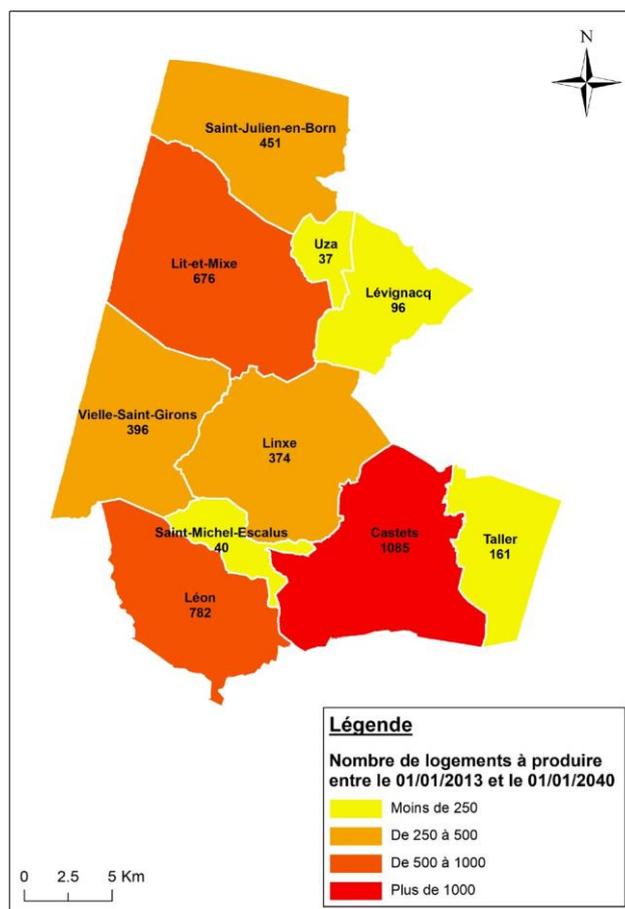
»»» Le schéma de développement défini par les élus jusqu'en 2040 prévoit l'accueil de 4 895 habitants supplémentaires. Le territoire doit donc s'y préparer. Pour cela, un besoin en logement a été estimé. Il concerne tout autant les résidences principales que secondaires.

Le besoin en logements doit tenir compte de trois éléments :

- Le nombre de logements existants par commune en 2013 (données INSEE),
- Les logements à construire,
- Le point mort qui tient compte notamment des logements vacants et de ceux qui se divisent. (Voir Annexe 1).

Ainsi, 4 097 logements devront être créés sur le territoire d'ici 2040.

### Les logements à produire à l'horizon 2040



Conception Côte Landes Nature

**P9 /** La construction d'environ 4 097 logements sur l'ensemble du territoire du SCoT sera répartie par commune en fonction des secteurs définis dans le PADD. Le tableau

**P10 /** Cet objectif sera traduit dans un Programme Local de l'Habitat ou dans un futur PLU à l'échelle intercommunale. L'outil choisi sera un moyen de détailler les objectifs du SCoT en matière d'habitat.

La réalisation n'est obligatoire que pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

**R4 /** Les PLU réfléchiront à une répartition des logements à construire par type (individuel/collectif, résidences principales/résidences secondaires), et aux outils à leur disposition pour atteindre ces objectifs.



## 2 - SE DONNER LES MOYENS D'ÊTRE ATTRACTIF POUR LES JEUNES MENAGES ET LES MENAGES A PETITS REVENUS

### Rappel du PADD :

»»» Le logement sur le territoire n'est pas adapté au parcours résidentiel des jeunes ménages, qui ne sont plus en recherche de grands terrains de 2.000m<sup>2</sup>. Il paraît important de diversifier la production de logements que ce soit au niveau de leur taille ou au niveau du statut d'habitation afin de proposer davantage de locatifs.

**P11 /** Les PLU devront permettre la réalisation d'opérations d'accession sociale à la propriété. Chaque commune devra expliquer quels outils elle met en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Chaque commune, dans son PLU, devra prévoir une part chiffrée de logements locatifs existants et à créer.

## 3 - ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

### Rappel du PADD :

»»» Les élus du SCoT ont conscience que le vieillissement de la population est une tendance forte du territoire. Les besoins sont différents en fonction du niveau de dépendance. Le territoire veillera à s'adapter à ces évolutions et à éviter l'isolement des personnes âgées.

**P12 /** Les PLU devront veiller à l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées par la construction de logements adaptés en terme de surface et veiller à la réhabilitation de l'habitat vétuste.

**P13 /** Le territoire engagera une réflexion pour la mise en place d'un transport à la demande afin de permettre à une population dépendante d'avoir accès aux soins, aux commerces et aux services.

**R5 /** Le SCoT préconise le développement d'un réseau de maisons de santé afin de favoriser l'accès aux soins, la coordination et l'interdisciplinarité des prises en charge. Ce réseau devra être réparti de manière cohérente sur l'ensemble du territoire.

15

## 4 - DEVELOPPER UN HABITAT SATISFAISANT TOUS LES BESOINS EN DIVERSIFIANT L'OFFRE DE LOGEMENTS

### Rappel du PADD :

»»» Le territoire dispose de peu de logements locatifs, seulement 3 sur 10. Cela contraint les jeunes ménages qui souhaitent louer sur le territoire à se loger sur les territoires alentours.

**P14 /** Pour atteindre ces objectifs, les PLU doivent permettre la construction d'un habitat locatif diversifié (collectif, individuel, intermédiaire).

**P15 /** Les PLU ne devront pas intégrer des règles qui rendraient plus difficiles les opérations de logements locatifs publics ou privés (densité, hauteur, recul par rapport aux limites, stationnement).

**P16 /** Cet objectif sera traduit dans un futur PLH.

**P17 /** Des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) seront mises en place. Elles permettent la réhabilitation du parc immobilier et favorisent, entre autre, le développement de l'offre locative conventionnée. L'élaboration du PLUi viendra préciser la mise en place de cet outil.

## 5 - AMELIORER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AFIN DE PERMETTRE AUX MENAGES DE FRANCHIR LES ETAPES DU PARCOURS RESIDENTIEL

### Rappel du PADD :

»»» La mixité sociale est un objectif dont la réalisation permettra aux ménages de disposer de logements (locatifs ou en accession) répondant à leurs besoins en fonction de leurs ressources et de la composition de la famille (jeunes, familles monoparentales, recomposées).

**P18 /** La diversification des formes urbaines sera privilégiée : petit collectif, habitat intermédiaire (logements imbriqués avec un accès individualisé), habitat individuel dense, groupé, en bande, maisons jumelées ou encore habitat individuel.

**R9 /** La localisation préférentielle des logements locatifs sociaux sera à proximité des centres-bourgs, des services et des transports en commun.

**R6 /** Les PLU pourront se fixer un objectif de production de logements sociaux en s'appuyant sur le tableau ci-contre (voir également annexe 2).

**R7 /** Les PLU pourront identifier les parcelles qui feront l'objet d'une servitude de mixité sociale en dédiant une partie au logement social et/ou une autre partie au logement en accession libre/accession sociale.

**R8 /** Dans les zones AU (à urbaniser), les PLU pourront imposer un pourcentage de logement locatif social minimum.

	Résidences Principales en 2013	Projection Résidences Principales	Hypothèse	Nombre Logements sociaux au 1/01/2040	Nombre Logements sociaux à produire
Castets	849	1629	15	244	159
Léon	938	1079	10	108	81
Lévignacq	150	186	5	9	3
Linxe	604	801	10	80	30
Lit.et.Mixe	742	870	10	87	28
St-Julien-en-Born	728	817	10	82	55
St.Michel-Escalus	146	161	5	8	5
Taller	229	331	10	33	31
Uza	77	87	5	4	2
V.St.Girons	536	600	10	60	0
<b>Total</b>	<b>4.998</b>	<b>6.246</b>	<b>9</b>	<b>716</b>	<b>394</b>

## 6 - S'ENGAGER DANS L'ELABORATION ET LA MISE EN OEUVRE D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

### Rappel du PADD :

»»» Le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre. Le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires.

**P19 /** Un Programme Local de l'Habitat sera élaboré et mis en œuvre afin de répondre aux besoins en logements.



## Objectif 3 : Se développer sans s'étaler

### 1 - PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DES ZONES DEJA URBANISEES

**P20** / Les PLU chiffreront les capacités de renouvellement urbain (dents creuses, friches d'habitation et économiques). Ces espaces seront déduits de la consommation totale envisagée à l'échelle de temps du document.

**P21** / La densité permet d'économiser le foncier : les PLU devront proposer une densité minimum de logements au sein des opérations d'un périmètre de centralité (à définir au PLU).

**P22** / Chaque périmètre de centralité devra comprendre une ou plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### 2 - FAIRE EVOLUER LES FORMES URBAINES EN DEVELOPPANT DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT PLUS DENSE POUR ECONOMISER LE FONCIER

17

#### Rappel du PADD :

»»» L'accroissement de la population sur le territoire doit s'appuyer sur une organisation villageoise existante et réfléchie.

Les formes de la croissance résidentielle se manifestent encore très largement par la construction pavillonnaire extensive et étalée. De nouvelles formes adaptées aux aspirations et aux moyens des ménages, couplées à la préservation du cadre de vie doivent être proposées : logements collectifs, habitat intermédiaire, réhabilitation du bâti existant au sein des centre-bourgs.

**P23** / Le SCoT fixe une densité brute moyenne de 12 logements par hectare. Chaque commune devra respecter une densité moyenne minimale en fonction de l'armature territoriale décidée pour le territoire. *Le tableau ci-contre repris en Annexe 3 a un caractère prescriptif et est rattaché à la présente prescription.*

**P24** / Afin de faciliter la réhabilitation des logements vacants et insalubres, une réflexion sur le lancement d'une nouvelle Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) devra être

**R10** / Chaque opération pourra permettre de développer différentes formes urbaines (collectif, intermédiaire, surfaces de lots) pouvant engendrer de la mixité sociale.

Période : 1/01/2013 - 01/01/2040	Logements à produire	Nombre de logements bruts à l'ha	Consommation foncière projetée (ha)
Castets	1 085	14	69
Léon	782	12	58
Lévignacq	96	8	11
Linxe	374	12	28
Lit-et-Mixe	676	12	50
St-Julien-en-B	451	12	33
St-Michel-E	40	8	4
Taller	161	12	12
Uza	37	8	4
V-St-Girons	396	12	29
CdC	4 097	12	298

**R11** / Les communes pourront favoriser les «opérations façades» afin d'inciter les propriétaires à ré- nover certaines façades de centre-bourg. Ce type de démarche peut avoir deux objectifs : l'amélioration du cadre de vie et la redynamisation commerciale.

**R12** / Les logements vacants correspondent à 7% du total des logements du territoire. Dans le cadre d'un PLH, la remise sur le marché des logements vacants pourra être envisagée, hors rotation immobilière classique.

**R13** / Les projets d'équipements publics sont incités à s'inscrire dans des démarches de développement durable (énergie, mode constructif, gestion du chantier, concertation...etc)..

## Objectif 4 :

### Mettre en place les conditions d'accueil des gens du voyage

#### Rappel du PADD :

»»» Le PADD prévoit de répondre aux besoins des gens du voyage : le schéma départemental prévoit une aire de petit passage au sein du territoire.

18

**R14** / Le SCoT préconise de s'associer avec un territoire limitrophe pour la gestion d'une aire d'accueil mutualisée.



## Chapitre 2

# PENSER LES DEPLACEMENTS ET LES COMMUNICATIONS



## Rappel du PADD :

»»» La mobilité en milieu rural représente un enjeu économique et sociétal, notamment au regard de l'emploi des personnes non motorisées. L'enjeu est également environnemental car l'usage de la voiture, en l'état actuel, entraîne de fortes émissions de gaz à effet de serre et dégrade la qualité de l'air.

L'allongement des distances parcourues, l'omniprésence de l'automobile dans les secteurs ruraux ou encore l'efficacité des transports publics sont des problématiques qu'il convient de prendre en compte dans les choix de demain.

## Objectif 1 :

### Développer des mobilités respectueuses de l'environnement

## Rappel du PADD :

»»» Sur le territoire, la voiture est le mode de déplacement incontournable, en raison de sa superficie et de l'éloignement important entre les bourgs. Des aménagements seraient réalisés afin d'encourager de nouvelles pratiques plus respectueuses de l'environnement.

## 1 - FAVORISER LES MOBILITES DE PROXIMITE EN COEUR DE BOURG

20

**P25** / Les Plans Locaux d'Urbanisme devront accroître les espaces réservés aux déplacements doux en cœur de bourg (places de parkings suffisantes, trottoirs larges, création d'itinéraires piétons). Cela se fera par l'intégration d'un volet « déplacements » lors d'une prochaine révision des Plans Locaux d'Urbanisme.

**R15** / Les Plans Locaux d'Urbanisme pourront permettre de rapprocher les lieux de vie afin de réduire les distances et d'éviter les déplacements : services, commerces en cœur de bourg.

**R16** / Les PLU pourront inclure des liaisons douces dans leurs futures zones urbaines.

**R17** / Le SCoT incite les communes à développer des infrastructures et des itinéraires permettant les déplacements les plus courts en favorisant les cheminements piétonniers et cyclables les plus directs d'un point à un autre.

**R18** / Le SCoT incite les communes à élaborer un plan de circulation.

## 2 - DENSIFIER AFIN DE LIMITER LES DEPLACEMENTS

»»» La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 encourage les SCoT à promouvoir un urbanisme durable qui limite les déplacements, et cela, notamment afin de diminuer les émissions de gaz à effet de serre. La densification permet de rapprocher les différents lieux de vie : habitat, commerces et services.

**P26** / Les PLU devront favoriser la densification en privilégiant la construction à proximité des équipements publics et commerciaux

### 3 - DEVELOPPER LE RESEAU DE VOIES VERTES

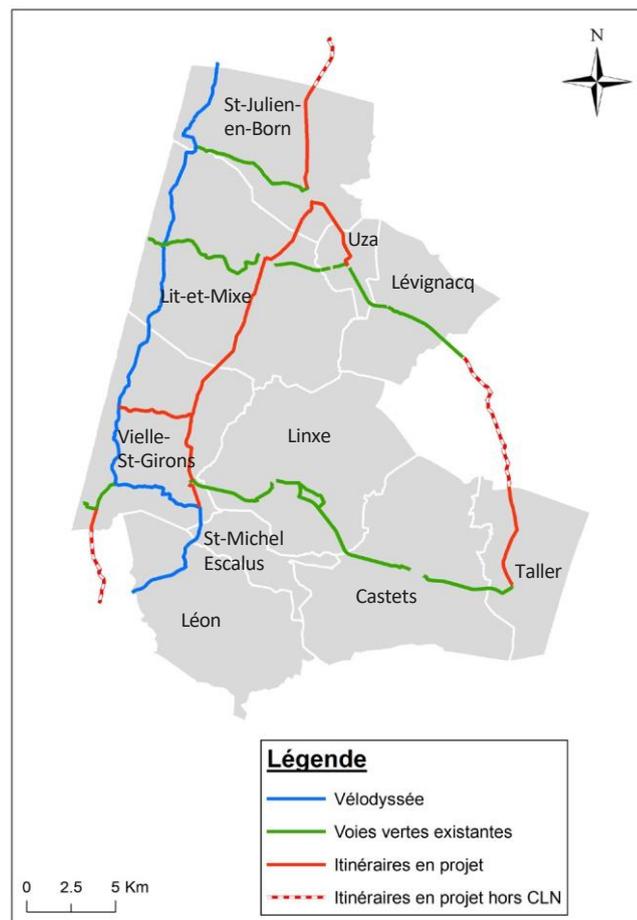
#### Rappel du PADD :

»»» Côte Landes Nature est couvert par 100 kilomètres de voies vertes. Les voies vertes sont un élément fort du territoire et une des raisons pour lesquelles le territoire est attractif. Néanmoins, le réseau de voies vertes reste encore à développer pour répondre aux besoins des habitants du territoire et plus uniquement à ceux du tourisme.

**P27 /** Une cartographie des voies vertes en projet est intégrée au SCOT. Elle répertorie les voies vertes prévues pour la période 2015-2020.

**P28 /** Dans un second temps, un schéma directeur d'aménagement des pistes cyclables sera élaboré. Il présentera un état des lieux de l'offre existante, comprenant les voies vertes actuelles et celles intégrées dans la cartographie vue précédemment. Une analyse des besoins des usagers (habitants permanents et touristes) sera également réalisée. A partir de ces analyses, un plan d'actions et d'investissement pluriannuel sera prévu et dans le PLU, des emplacements pourront être réservés à la création de ces voies vertes.

#### Les voies vertes en projet



21

Conception Côte Landes Nature

### 4 - PAYSAGER LES VOIES VERTES

#### Rappel du PADD :

»»» Le PADD préconise la conservation ou la création d'un espace boisé non exploité autour des pistes afin d'améliorer l'image du territoire et le rendre propice à la promenade.

**R19 /** Le SCoT incite les communes à conserver ou créer des bandes de feuillus le long des voies vertes communautaires sur les propriétés communales. Celles-ci constituent des barrières naturelles contre les incendies et contre la propagation des maladies de pins. Elles permettent également de valoriser les abords des pistes en conservant des espaces ombragés propices à la promenade.

**R20 /** Des emplacements réservés au profit de la Communauté de communes pourront être prévus le long des pistes (ou de certaines pistes communautaires éventuellement cartographiées dans le SCoT) en vue de la conservation d'un tition avec le Centre

**R21 /** Cela pourra se faire à travers une collaboration Régionale de la Propriété Forestière (CRPF) pour les propriétaires de forêts privées espace boisé.

## 5 - INCITER A DE NOUVEAUX COMPORTEMENTS

### Rappel du PADD :

»»» Le SCoT peut permettre de promouvoir de nouvelles mobilités et de nouveaux comportements plus respectueux de l'environnement.

**P29 /** Des opérations de sensibilisation devront être mises en place : les mobilités douces et l'environnement, les bénéfiques pour la santé.

### Objectif 2 :

## Améliorer les déplacements routiers au sein du territoire en sécurisant les centre-bourgs

### Rappel du PADD :

»»» Dans certains cas, l'aménagement de la traversée du bourg ne suffit pas. Le réseau routier communal peut être également insuffisant au regard du trafic toujours plus important. La création de voies nouvelles peut s'avérer alors nécessaire pour compléter un réseau de voiries communales existantes.

22

#### PLAN DE CIRCULATION

Côte Landes Nature passera très certainement de 11 000 habitants en 2016 à 16000 habitants à l'horizon 2040. Durant cette période, si le nombre de véhicules en circulation aura progressé, les infrastructures routières, elles, ne seront pas multipliées d'autant.

Un plan de circulation répond à plusieurs objectifs :

- améliorer la fluidité dans les cœurs de bourgs,
- équilibrer les flux de circulation pour une juste répartition sur le territoire,
- faciliter les liaisons inter-quartiers
- favoriser le commerce de proximité.

Un plan de circulation permet d'étudier lors d'une semaine ordinaire (en saison et hors saison), l'ensemble des circulations de véhicules entre les bourgs mais aussi à l'intérieur des bourgs (déposes des enfants à l'école, passages de camions, trajets vers le travail...) et, ceci, pour obtenir une photographie précise. Cela permettra également de prioriser les travaux de voirie en accord avec les projets d'aménagement.

**P30 /** Le SCoT cartographie les voies nouvelles à créer, issues des PLU en vigueur.

**R22 /** Le SCoT incite les communes à élaborer un plan de circulation dans leurs cœurs de bourg pour améliorer durablement les déplacements quotidiens.

**R23 /** Le SCoT incite les communes à approfondir la faisabilité technique et financière de ces voies nouvelles inscrites dans les PLU par la réalisation notamment d'une modélisation des déplacements existants et à venir.

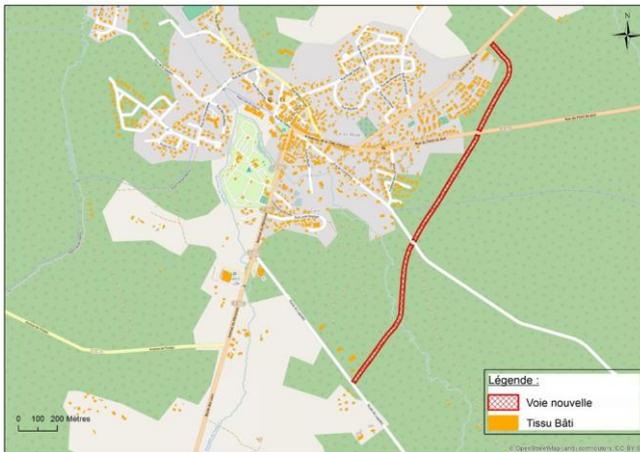
La voie nouvelle de Léon



La voie nouvelle de Contis



La voie nouvelle de Lit-et-Mixe



La voie nouvelle de Castets



Conceptions Côte Landes Nature

## Objectif 3 : Organiser les transports collectifs

### 1 - PROPOSER UNE OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN PLUS ADAPTEE AU TERRITOIRE ET AUX HABITANTS

**P31 /** Une réflexion sera menée afin de proposer une offre de transport départementale adaptée aux besoins des usagers (habitants et touristes), réfléchir à une cohérence avec les horaires des plages, des trains et d'autres réseaux de transport en commun.

**P32 /** Côte Landes Nature se rapprochera des territoires alentours (Communauté d'Agglomération du Grand Dax, Communauté de communes de Mimizan, Marenne Adour Côte Sud) afin d'identifier les besoins communs en transport collectif.

**P33 /** Côte Landes Nature maintiendra la gratuité des navettes des plages lors de la saison touristique.

**P34 /** Côte Landes Nature Tourisme organisera la collaboration des hébergeurs à l'offre de transport en commun.

## 2 - METTRE EN PLACE UN MODE DE DEPLACEMENTS ALTERNATIF POUR LES PERSONNES LES PLUS DEMUNIES

**P35 /** Une réflexion devra être menée pour une utilisation plus élargie (voire mutualisée) des

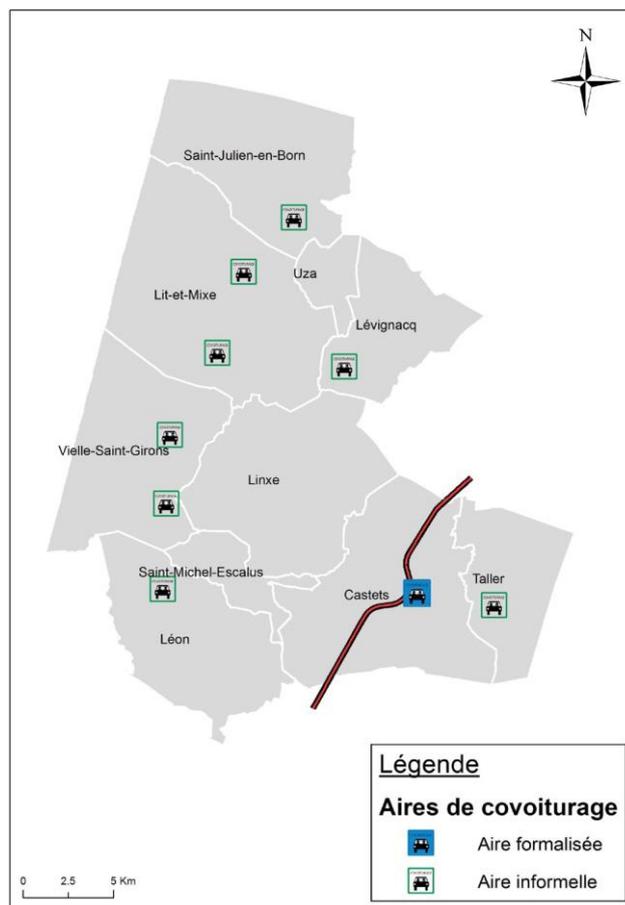
**P36 /** Une réflexion sera engagée sur l'opportunité que pourrait représenter le transport à la demande.

## 3 - ORGANISER LES PRATIQUES DE COVOITURAGE

**P37 /** Un réseau et une signalétique seront créés afin de rendre les aires existantes plus visibles (pour canaliser ce stationnement et éviter de paralyser certaines places du domaine public)

**P38 /** Les aires informelles existantes seront aménagées.

24



Les aires de covoiturage

Conception Côte Landes Nature

### Objectif 4 :

**Mettre en place une politique communautaire cohérente en matière de mobilité**

**R24 /** Le SCoT préconise la création d'une mission « mobilités » au sein de la communauté de communes.

**R25 /** Un plan de mobilité rurale pourra être élaboré.

**R26 /** Les communes pourront être accompagnées dans tous les projets relatifs à la mobilité (PLU, plans de circulation, de référence, projets urbains, lotissements...)

**R27 /** Côte Landes Nature pourra être associée aux projets en lien avec la mobilité.

**R28 /** Côte Landes Nature pourra animer un réseau d'acteurs de la mobilité (Conseil départemental et XLR, la SNCF et RFF, CRNA, gestionnaires de campings...) par la mise en place de réunions de



# Objectif 5 : Développer l'attractivité territoriale par l'aménagement numérique

## Rappel du PADD :

»»» Le territoire devra développer les réseaux numériques à haut et très haut débit.

**P39 /** Le SCoT accompagnera la couverture haut débit pour une partie du territoire et l'amélioration progressive des débits de connexion pour l'autre partie afin d'offrir davantage de services aux habitants et aux entreprises.

**P40 /** Les PLU devront prendre en considération, dans leurs analyses, le renforcement du réseau de communication électronique. Il s'agit en particulier d'évaluer, pour les principaux secteurs de développement qu'ils soient publics ou privés, les possibilités de desserte par les communications électro- niques terrestres à Très haut débit.

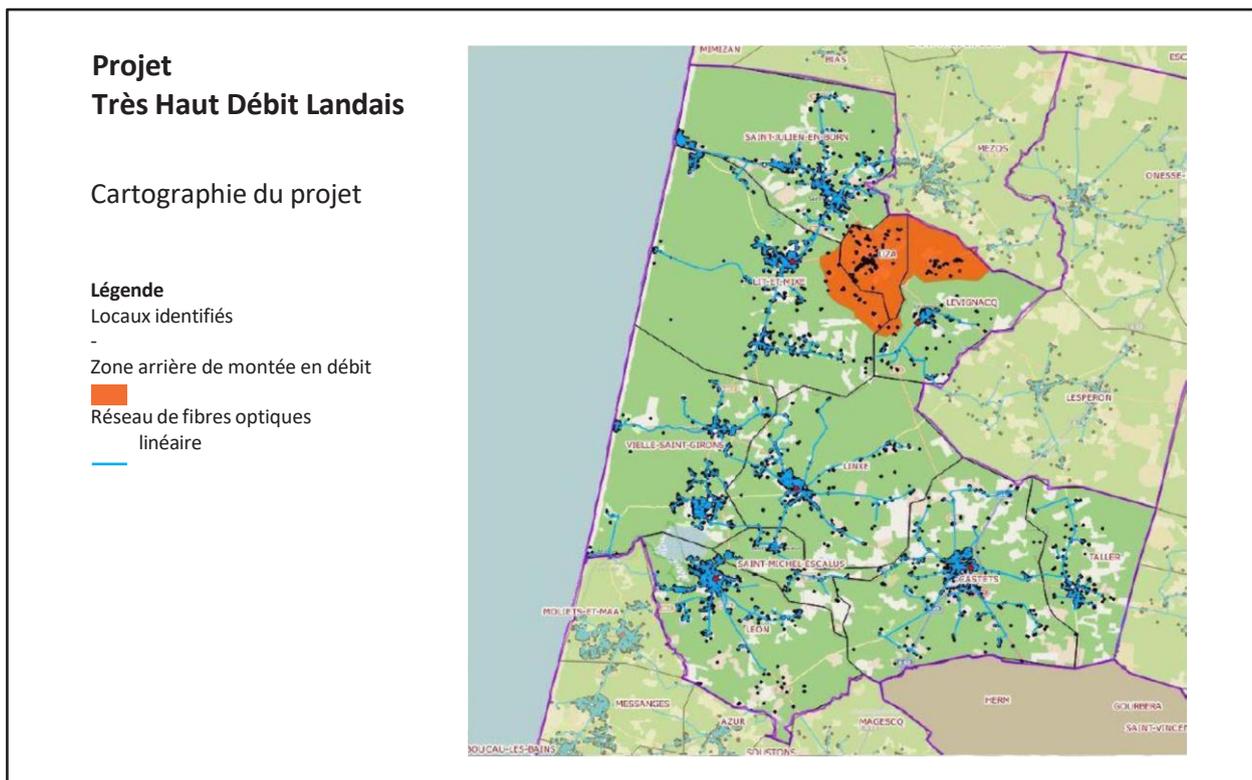
**P41 /** Dans les PLU, les zones AU (habitat ou activités économiques) ne devront pas être prévues en zone blanche (Cf cartographie ci-dessous).

**P42 /** Les ZAE devront prioritairement être réalisées à proximité du futur réseau de fibre optique.

**P43 /** Les projets d'aménagement et/ou de constructions devront anticiper le raccordement au réseau de fibre optique par la mise en place de fourreaux disponibles.

25

La desserte numérique





## Chapitre 3

# ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE DEMAIN



## Rappel du PADD :

»»» Le SCoT entend conforter la place de Castets au sein du département en tant que pôle industriel et accompagner en parallèle le développement économique des dix communes du territoire.

## Objectif 1 :

### Inciter et accompagner la création de 2.500 emplois supplémentaires sur le territoire

## Rappel du PADD :

»»» Côte Landes Nature est un territoire employeur : le SCoT vise à maintenir cette tendance. Cela implique de se donner les moyens de créer 2.500 nouveaux emplois sur le territoire entre 2015 et 2040. Pour cela, plusieurs outils seront mis en œuvre à travers cinq déclinaisons.

## 1 - AUGMENTER L'OFFRE FONCIERE A VOCATION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET CREER DES ZONES ECONOMIQUES COMPETITIVES ET ADAPTEES AUX BESOINS DES ENTREPRISES

## Rappel du PADD :

»»» Le SCoT doit définir une offre foncière adaptée aux besoins du projet de territoire. Outre les capacités foncières mobilisables en zone urbaine et dans des zones d'activités existantes, il est proposé de répartir 259 hectares de la façon suivante :

Ce tableau a un caractère prescriptif et est attaché à la prescription P44.

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	
Lévignacq	2			
Uza	2			
Saint-Michel-Escalus	2			
Total Côte Landes Nature	259	16	90	10

Les élus ont conscience de la nécessité de conforter la place de Castets comme pôle industriel : 110 hectares seront ainsi dédiés aux zones d'activités économiques de cette commune afin d'accueillir de nouvelles entreprises et/ou l'extension d'entreprises existantes.

Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born, Vielle-Saint-Girons et Léon ont des projets de développement de leurs zones économiques. Elles pourront étendues de 10 ha chacune.

Les autres communes du territoire, Lévignacq, Linxe, Saint-Michel-Escalus, Taller, Uza et Vielle-Saint-Girons se voient attribuer une enveloppe de 2ha chacune.

A l'intérieur de ces « enveloppes initiales », le SCoT ne détaille pas le type d'activités qui pourront être accueillies sur chaque zone : il pourra s'agir d'entreprises industrielles, artisanales, commerciales mais aussi touristiques.

28

A ces « enveloppes initiales » ont été ajoutées des « enveloppes fléchées » de 3 types:

1. Un projet industriel :

Il s'agit de l'extension du site de la DRT de St Girons. 10 ha leur seront dédiés.

2. Les projets touristiques :

Deux d'entre eux ont été fléchés dans le tableau précédent. Le camping est le mode d'hébergement touristique prédominant sur le territoire et les élus n'ont pas souhaité freiner son développement. Pour les communes littorales, la prise en compte de la Loi littoral a des impacts sur les possibilités de développement des campings existants. En effet seuls les campings situés en continuité de l'urbanisation existante peuvent aujourd'hui prétendre à une extension.

Dans ce contexte, le SCoT porte les projets touristiques en cours dans 3 communes non littorales. Il s'agit de :

- la création d'un nouveau camping à Castets sur une zone de 9 ha;
- l'extension du camping « les Lilas » sur 7 ha à Linxe ;
- la création d'une aire de camping-car d'1 ha à Léon.

3. Les projets de production d'énergie :

Deux communes ont des projets spécifiques sur des enveloppes foncières précises.

A Linxe, se trouve la zone communautaire du Percq, elle pourra être étendue de 15 hectares et accueillir un projet de centrale photovoltaïque.

La commune de Taller prévoit également d'accueillir un projet similaire sur une surface de 75 hectares

Enveloppe initiale + enveloppées fléchées  
= enveloppe totale

**P44 /** Les futures Zones d'Activités Economiques devront respecter les enveloppes attribuées par le SCOT (tableau page 27 à caractère prescriptif) et seront implantées sur des emprises foncières disposant de capacités de desserte suffisante pour limiter les coûts d'aménagement.

**R29 /** Avant d'implanter une ZAE, l'absence d'enjeux environnementaux sera vérifiée et la démarche Eviter-Réduire-Compenser mise en place. L'évitement des impacts sera prioritaire via l'implantation alternative sur des sites présentant moins d'enjeux.

**R30 /** Les ZAE seront préférentiellement situées à proximité immédiate des voiries structurantes.

**R31 /** La localisation des futures ZAE sera étudiée en fonction de la desserte des réseaux (réseaux secs et humides, desserte incendie, numérique, accès...).

**R32 /** Les surfaces de lots seront pensées de manière à être modulables.



## 2 - VEILLER A PROPOSER UNE OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE ADAPTEE AUX BESOINS DES ENTREPRISES

### Rappel du PADD :

»»» L'offre en immobilier gagnerait à être étoffée en tirant profit de projets de requalification de bâtiments existants situés au cœur des centres-bourgs.

**P45** / L'élaboration d'une stratégie économique communautaire permettra de créer les conditions favorables à l'accueil de nouvelles entreprises (incubateur, pépinière ou hôtel d'entreprises, nouvelles zones d'activités...).

**P46** / Lors de la conception de projets, les aménageurs devront faciliter l'adéquation de leur offre avec les besoins des entreprises en proposant des solutions immobilières modulables et une adaptation des emprises foncières.

**R33** / Les communes sont incitées à ne pas interdire l'accueil d'activités artisanales et de services au cœur du tissu bâti (en excluant les activités industrielles et celles pouvant entraîner des nuisances pour l'habitat).

**R34** / Les projets d'aménagement de futures zones d'activités économiques rechercheront à remplir des objectifs de densité et d'économies d'espace par différents moyens (modularité, possibilité de mutualisation de stationnement...).

## 3 - CONNAITRE LA CAPACITE FONCIERE MOBILISABLE DANS LE TISSU BÂTI EXISTANT 29

### Rappel du PADD :

»»» Le développement des grandes zones économiques en périphérie des bourgs ne doit pas faire oublier les dynamiques économiques enserrées dans le tissu rural. Les capacités mobilisables dans le tissu bâti existant sont peu connues : les communes gagneront en efficacité en les analysant finement.

**P47** / Les PLU devront identifier les capacités foncières pour accueillir de nouvelles activités économiques dans le tissu urbain existant et dans les ZAE existantes.

**R35** / Pour aller plus loin, les communes chiffreront et cartographieront dans leurs PLU, les capacités de densification du tissu bâti (dans les zones dédiées à l'habitat et dans les ZAE existantes).

## 4 - PRESERVER LA COMPETITIVITE DES ZAE EXISTANTES

»»» Par l'encadrement de la création de logements

**P48** / Chaque commune devra justifier dans son PLU la raison pour laquelle elle autorise la construction de logements en ZAE et sous quelles conditions (surface de plancher, nombre de logements par unité foncière, intégration dans le volume du bâtiment à vocation économique...)

**R36** / Le SCoT recommande aux communes d'interdire ou d'encadrer strictement la création de logements en ZAE.

»»» L'activité commerciale gagne du terrain et la place des artisans se réduit.

**P49** / A l'intérieur des ZAE situées en périphérie des bourgs, la communauté de communes devra étudier la possibilité de fixer un seuil, dans leurs PLUi, en dessous duquel les commerces seront interdits.

Ce seuil sera traduit en m<sup>2</sup> de surface de plancher et prendre en compte les surfaces de vente et de stockage.

## 5 - ACCOMPAGNER LA MICRO-ENTREPRISE

### Rappel du PADD :

»»» En 2014, 123 entreprises ont été créées sur le territoire de Côte Landes Nature, 97 d'entre elles sont des entreprises individuelles. Le SCoT souhaite accompagner cette dynamique, notamment par le développement du numérique.

**P50** / Les terrains qui seront ouverts à l'urbanisation, qu'ils soient à vocation résidentielle ou économique, devront se situer à proximité du futur réseau de fibre optique.

**R37** / Les nouveaux lotissements sont incités à prévoir un fourreau disponible pour l'installation du futur réseau de fibre optique.

30

**P51** / Les ZAE devront prioritairement être réalisées à proximité du futur réseau de fibre optique.

**R38** / La création d'espace de travail collectif (tiers-lieux, espaces de coworking, etc) sera encouragée.

## Objectif 2 :

### Renforcer et diversifier l'armature commerciale

## 1 - FACILITER LE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE DE PROXIMITE ET VEILLER A SON INSTALLATION AU COEUR DES CENTRE-BOURGS

### Rappel du PADD :

»»» Le SCoT souhaite renforcer et diversifier l'armature commerciale en facilitant le développement du commerce de proximité et en veillant à son installation au cœur des bourgs.

**R39** / Les PLUs devront limiter la périphérisation du commerce de proximité en évitant les implantations hors des zones urbanisées.



**P52 /** Aucune nouvelle zone commerciale de périphérie ne pourra être créée sur le territoire. Aucune nouvelle grande surface alimentaire ne pourra être accueillie y compris sur les emprises de zones commerciales existantes. Seules les zones commerciales existantes de périphérie pourront être confortées (densifiée ou ag-grandie). Le SCoT veillera à ce que cette prescription soit traduite dans les PLU par des outils opérationnels au niveau réglementaire et cartographique.

**P53 /** Les communes devront :

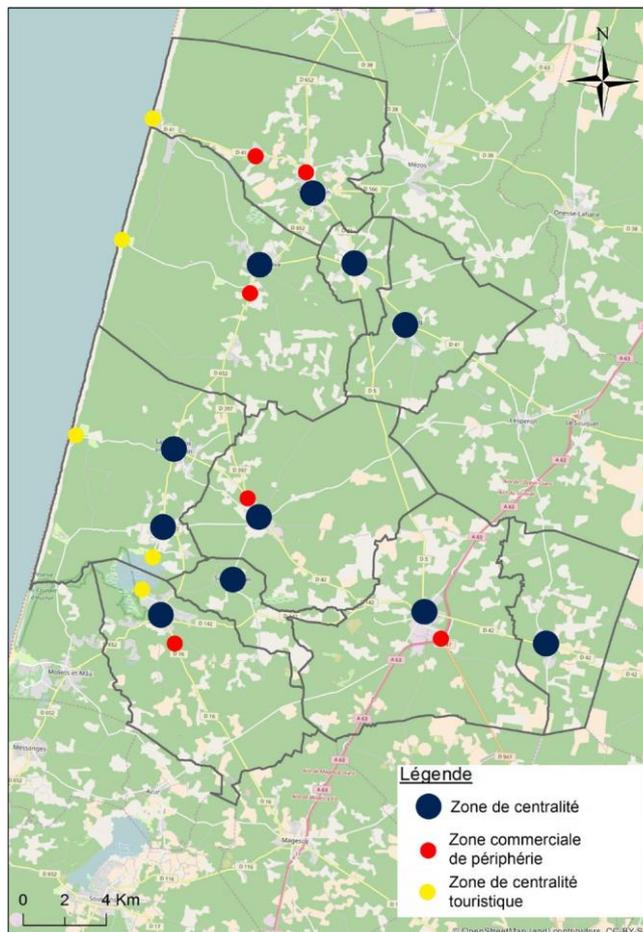
- instaurer le droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux, afin de pérenniser la présence de ces commerces en centre-bourgs.
- prévoir des orientations d'aménagement (OAP) aux abords des zones commerciales de périphérie (ZCP) dans leurs PLU en imposant de paysager les abords des sites commerciaux, de les sécuriser par la création d'itinéraires pour les piétons ou tout autre mode de déplacement doux). Ces règles devront alors être respectées par les porteurs de projet qui souhaitent modifier les aménagements existants et/ou agrandir des bâtiments existants.

## 2 - CONFORTER LES ZONES COMMERCIALES DE PERIPHERIE

Les zones bâties à l'intérieur desquelles le commerce est présent de manière dense ont été distinguées en 3 catégories :

1. Les centres-bourgs : zone de centralité
2. Les stations ou zones liées à la proximité immédiate de l'eau : zone de centralité touristique
3. Les zones situées en entrées de ville : zone commerciale de périphérie.

Les différents pôles commerciaux du territoire



**R40** / Les PLU pourront intégrer un volet commercial. Les communes gagneront à initier une réflexion globale sur les moyens et les conditions de maintien et du développement de l'offre de proximité en abordant notamment la question de l'offre non saisonnière, en connaissant les besoins des habitants, des entreprises, en anticipant les besoins à venir, la question du stationnement, de la qualité de l'espace public et des déplacements doux au cœur des centres-bourgs.

**R41** / Les PLU pourront interdire la création d'activités commerciales en dessous d'un certain seuil de surface de plancher à l'extérieur des centres-bourgs par des outils opérationnels appropriés (règlement + zonage).

## FEUILLE DE ROUTE

Chaque commune devra alors définir plusieurs périmètres :

- Un ou plusieurs **périmètres de centralité** (un sous-secteur UAc par exemple) à l'extérieur duquel les commerces pourront être interdits. Cela peut être de **centre bourg** ou une **centralité touristique**.

- Lorsque la commune dispose d'une **Zone Commerciale de Périphérie** : un périmètre dit « ZCP » pourra être défini dans le PLU (une zone UIc ou un sous-secteur).

En dessous d'un certain seuil, le commerce devra obligatoirement s'implanter dans le périmètre de centre-bourg.

Ce seuil sera défini en fonction de critères propres à chaque commune et devra être traduit en m<sup>2</sup> de surface de plancher (une surface qui prend en compte les surfaces de vente et de stockage).

Par exemple, un PLU pourra interdire en dehors de son périmètre de centralité les commerces de moins de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un commerce de cette taille devra alors s'installer dans une ZCP ou une ZAE.

Lorsqu'une commune décidera d'utiliser cet outil, des dérogations devront être prévues. Par exemple, les commerces liés à une production agricole, à l'artisanat, à l'artisanat d'art.



## Objectif 3 :

### Promouvoir le développement industriel durable

#### 1 - CREER UNE OFFRE FONCIERE A VOCATION INDUSTRIELLE

**P54** / Un recensement des besoins des entreprises industrielles existantes sera régulièrement réalisé afin d'anticiper les projets d'extension ou de réorganisation.

#### 2 - CONTRIBUER A PRESERVER L'OUTIL INDUSTRIEL SUR LE LONG TERME

**P55** / Lorsque des activités industrielles sont existantes, les PLU devront prévoir le classement en Espace Boisé Classé d'une bande foncière constituant une «zone-tampon» entre les activités industrielles et l'habitat.

**P56** / Le traitement paysager du foncier industriel devra être particulièrement soigné au moment du dépôt d'un dossier d'autorisation du droit des sols. Le service instructeur veillera au caractère complet et suffisant de la notice descriptive dans ce domaine.

33

## Objectif 4 :

### Renforcer la sylviculture et l'agriculture

#### 1 - PERENNISER LES ACTIVITES SYLVICOLES ET AGRICOLES

##### Rappel du PADD :

»»» Réduire de 29% la consommation foncière entre 2016 et 2040 par rapport à la période 2002-2015.

**P57** / Le SCoT se fixe comme objectif de maintenir mais aussi de contribuer à dynamiser et diversifier les activités économiques liées à la filière agricole et sylvicole sur le territoire. Cet objectif passe notamment par la volonté de pérenniser les espaces agricoles à long terme, par la mise en place de règles de développement économe en foncier et localisées au plus près des zones bâties actuelles. Il est rappelé que seuls les logements nécessaires à l'exploitation agricole et nécessitant la présence de l'exploitant pourront être autorisés.

**P58** / Les PLU ne devront prévoir aucun Secteur de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) à vocation d'habitat individuel ou collectif en zone agricole ou en zone naturelle. Sont exclus de cette prescription les logements à vocation touristique et les logements saisonniers. Exemple : Logements mobiles et provisoires installés sur des terres

**R43** / Une Zone Agricole Protégée (ZAP) pourra être maintenue autour des exploitations existantes sur le long terme.

## 2 - ACCOMPAGNER LES ACTIVITES AGRICOLES ET SYLVICOLES FACE AUX CHANGEMENTS

**P59 /** Les PLU ne devront pas freiner les créations d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production.

Dans le cas où l'activité en question se situe en dehors de ce cadre, le PLU devra prévoir un STECAL à vocation économique (notamment hébergement touristique, atelier d'art ou autre activité commerciale, accrobranches... etc). Chaque STECAL fera l'objet d'une analyse individuelle par la CDPENAF au moment de l'élaboration du PLU.

**P60 /** Les projets de locaux destinés à la vente directe ne devront pas être interdits dans les zones agricoles et naturelles mais devront être strictement encadrés (volume, surface, aspect architectural, distance par rapport au siège...). Ces activités ne devront pas dépasser le cadre légal et notamment elles devront se situer dans le prolongement de l'acte de production. Sinon, ces projets devront être validés par la CDPENAF après mise en place d'un STECAL.

**P61 /** Les initiatives de vente directe de produits agricoles et l'organisation de circuits courts seront encouragées sur le territoire. Les outils à mettre en place sont divers et seront étudiés au cas par cas. Le Pays LNCA sera associé à ces réflexions.

**P62 /** Le règlement du PLU devra s'appuyer sur la charte départementale listant les principes de constructibilité en zones agricole et forestière élaborée par la chambre d'agriculture (sauf modification législative et réglementaire contraire).

**P63 /** Les bâtiments agricoles constituant un patrimoine pour le territoire devront être identifiés dans le PLU. Ils devront être rénovés en priorité par rapport à un projet de construction de logements neufs.

Les PLU devront distinguer les règles d'insertion architecturale des bâtiments destinés à l'habitation des exploitants et des bâtiments destinés à l'activité existante.

**R44 /** Dans le cadre de l'objectif 1 du chapitre sur la mobilité, le SCoT ambitionne de développer des mobilités respectueuses de l'environnement. Les pistes sont aussi un marqueur touristique fort de toute la côte atlantique et notamment la côte landaise. La sylviculture et les acteurs de ce secteur ont un rôle à jouer pour collaborer à l'atteinte de cet objectif. Ainsi, lors de coupe et de reboisement du massif, le SCoT encourage la conservation et/ ou la création de boisements de feuillus le long des pistes cyclables et piétonnes.

34

### Objectif 5 :

### Diversifier l'offre touristique

## 1 - ELABORER UNE POLITIQUE TOURISTIQUE COMMUNAUTAIRE

**R45 /** Le SCoT recommande de réaliser un schéma de développement touristique, en concertation avec l'Office de tourisme communautaire. Ce document permettra de faire un état des lieux de l'offre et de la demande afin d'élaborer un diagnostic de territoire, d'établir

différents scénarios de développement et de créer des fiches actions pour établir un plan pluriannuel d'investissement.



## 2 - FACILITER L'ACCUEIL D'UN PROJET TOURISTIQUE

### Rappel du PADD :

»»» Le territoire accompagnera l'accueil d'un équipement touristique à vocation sportive. Il permettrait de compléter l'offre touristique du territoire, tout en créant des emplois et en contribuant à l'allongement de la saisonnalité.

**R46** / Un équipement de ce type sera pensé en priorité dans des secteurs de reconversion industrielle ou à proximité de zones dédiées aux activités économiques.

## 3 - METTRE EN VALEUR ET EN RESEAU LE PATRIMOINE

**P64** / Un volet « patrimoine » sera intégré dans le PLU, avec un relevé précis des éléments patrimoniaux de chaque commune. La fiche-type jointe en annexe 4 du DOO servira de trame de base à un futur inventaire patrimonial du PLUi.

**R47** / Une cohérence dans les outils de communication permettra d'identifier les différents sites (à proximité, sur le mobilier urbain, la communication écrite et numérique...).

**R48** / Dans les PLU, les démolitions des bâtiments patrimoniaux identifiés pourront être interdites.

35

## 4 - SOUTENIR L'OFFRE TOURISTIQUE EXISTANTE

**P65** / Le territoire soutiendra l'offre touristique existante par le développement des modes de déplacement doux entre les zones d'hébergement touristique, les sites touristiques, les centre-bourgs et les zones commerciales.

**P66** / Le territoire soutiendra la mise en place de modes de transports collectifs et/ou alternatifs.

**R49** / La communauté de communes pourra porter une réflexion dans ce domaine notamment sur la cohérence du réseau de cheminement doux (trottoirs, pistes cyclables, espaces partagés...) et la localisation des zones touristiques du territoire.

**R50** / Un volet « déplacements doux » pourra être intégré dans les PLU.

## 5 - PERMETTRE AUX SAISONNIERS DE SE LOGER

**P67** / Une charte sur le logement saisonnier sera rédigée à l'échelle communautaire et pourra ensuite être utilisée par les élus communaux lors des rencontres précédant le montage d'une nouvelle opération d'hébergement touristique. Les porteurs de projet qui souhaitent loger des saisonniers moins de 3 mois pourront toujours le

faire dans le cadre de l'obtention d'un permis de construire précaire.

Pour ceux qui ont besoin de loger des saisonniers plus de 3 mois consécutifs, ils devront formaliser leurs besoins pendant l'élaboration du PLUi, un STECAL logement saisonnier sera alors intégré et sera visé par la CDPENAF.

## Objectif 6 :

# Développer une offre en équipements et services qui corresponde aux besoins de la population

## 1 - CONNAÎTRE LES PRATIQUES ET LES ATTENTES DES USAGERS

**P68** / Un état des lieux précis à l'échelle du territoire doit être réalisé afin de :

- Connaître et comprendre le fonctionnement territorial de l'offre de services (publics, médicaux).

- Recueillir les besoins, les attentes des usagers et des partenaires publics ou privés (médecins, parents, retraités...).

36 - Identifier les pratiques en cours sur le territoire.

**R51** / Cela pourra permettre de :

- Positionner le service à créer ou à déplacer sur le territoire.

- Envisager la possibilité de créer de nouvelles structures adaptées (par exemple des structures mobiles).

- Mutualiser les équipements et les services à la population.

## 2 - ANTICIPER L'EVOLUTION DES BESOINS DES USAGERS

**P69** / Les PLU devront veiller à l'équilibre entre le développement communal et les capacités existantes ou programmées des équipements et des services à la population.

Il convient d'être particulièrement vigilant sur la programmation des besoins prévisibles dans trois domaines et, plus particulièrement, de compétence communale :

- en matière d'équipements scolaires (concrètement, il faudra chiffrer le nombre de classes à créer si les zones AU s'ouvrent à l'urbanisation dans le temps du PLU).

- en matière d'accueil pour la petite enfance.

- en matière d'équipements à destination des personnes âgées.



## Chapitre 4

# **PRESERVER ET VALORISER DURABLEMENT LES RESSOURCES NATURELLES, LA TRAME VERTE ET BLEUE, ET PROTEGER LES POPULATIONS DES RISQUES**



## Objectif 1 :

# Préserver les enjeux de biodiversité et la structuration du territoire par la trame verte et bleue

## 1 - HIERARCHISER LA SAUVEGARDE DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ENTRE «SITES NATURELS A PROTEGER» ET «SITES NATURELS A PRESERVER»

Un travail de priorisation des espaces naturels a été fait par le SCoT. Ainsi, le DOO distingue :

- les sites naturels à protéger qui regroupent les réservoirs de biodiversité majeurs, les espaces littoraux remarquables et les espaces boisés significatifs,
- les sites naturels à préserver regroupant les milieux naturels composant le massif des Landes de Gascogne.

> Protéger strictement les espaces naturels remarquables regroupés sous le terme de «sites naturels à protéger»

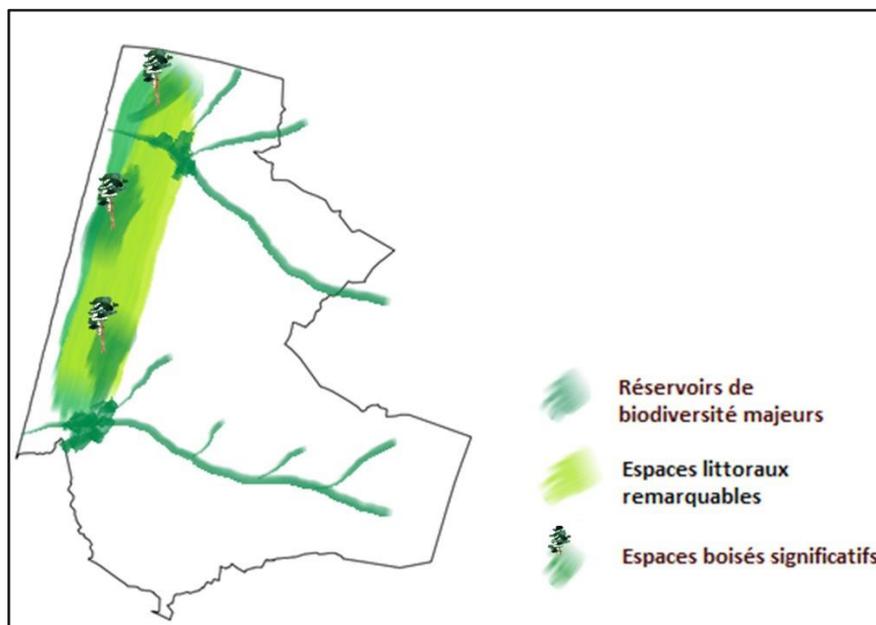
### Rappel du PADD :

38 >>>> Protéger strictement les espaces naturels remarquables regroupés sous le terme de «sites naturels à protéger» et «sites naturels à préserver».

>>>> La protection correspond à une obligation de non constructibilité (hors conditions particulières).

« Espaces littoraux remarquables », « Espaces boisés significatifs » et « Réservoirs de biodiversité majeurs » (constitutifs de la trame verte ou bleue) sont des notions qui se recoupent et se complètent. Elles sont ainsi regroupées sous le terme de « sites naturels à protéger » aux prescriptions similaires.

### Représentation schématique des «sites naturels» à protéger



### Renvoi cartographique :

Les sites naturels à protéger sont localisés sur la carte de synthèse annexée relative aux orientations spatialisées du SCOT (échelle 1 : 5000ème).

Cette représentation schématique trouve son caractère prescriptif dans l'atlas cartographique du DOO.



Ainsi, les obligations de la Loi littoral concernant la protection des espaces littoraux remarquables des communes de Saint-Julien-en Born, de Lit-et-Mixe et de Vielle-Saint-Girons trouvent une réponse dans cet objectif du DOO.

**P70 /** Les PLU devront préciser la localisation et les contours des « sites naturels à protéger » à leur échelle dès la phase d'état initial de l'environnement.

**P71 /** Toute modification majeure de la localisation et de la délimitation de ces sites devra être justifiée et argumentée dans le rapport de présentation.

**P72 /** Après identification des sites naturels à protéger à l'échelle du PLU :

- Pour toutes les communes du SCOT : les PLU devront classer ces « sites naturels à protéger » dans un zonage où seules des tolérances vis-à-vis de la constructibilité seront explicitées et réglementées (*voir tableau ci-dessous*) ;

- En plus, pour les communes littorales du SCOT (Saint-Julien-en-Born, Lit-et-Mixe, Vielle-Saint-Girons) : les espaces boisés significatifs devront faire l'objet d'un classement en EBC (Espaces Boisés Classés). Une distinction graphique devra être faite entre les EBC « classiques » et ceux retenus au titre de la Loi littoral. Les premiers bénéficient d'une protection plus forte vis-à-vis de projets éventuels.

**P73 /** Dans les « sites naturels à protéger », des aménagements seront autorisés s'il est dûment démontré l'absence d'impacts significatifs sur la faune et la flore ayant justifié la désignation de ces sites et affectant leurs objectifs de protection (*voir tableau ci-dessous*).

**P74 /** Dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS), les zones Natura 2000 et la Réserve naturelle nationale du Courant d'Huchet, les PLU devront prendre en compte les plans de gestion et documents d'objectifs mis en œuvre.

**P75 /** Au moment de l'élaboration ou de l'évolution du PLU, les communes devront s'interroger sur l'opportunité d'interdire ou de réglementer l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs ou d'Habitations Légères de Loisirs dans le règlement de la zone destinée au camping. Cela doit être justifié par la capacité d'une zone naturelle destinée à être protégé.

Par exemple : le nombre de RML (mobil-homes) peut être limité à un % du nombre total d'emplacements du camping.

39

**RAPPEL A LA LOI :**  
Les HLL dans les communes littorales sont interdites dans les campings qui ne se situent pas en continuité de l'urbanisation existante ou dans un « espace urbanisé » (Critères listés Page 57 DOO).

Ce tableau a un caractère prescriptif, il est attaché à la P72 et 73	Sites naturels à protéger	
	Espaces littoraux remarquables	Hors espaces littoraux remarquables
Aménagements autorisés, sous conditions	<p>Seuls sont autorisés les aménagements légers prévus à l'article L.121-24 du Code de l'urbanisme à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des aménagements légers nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public de ces espaces.</li> </ul> <p>Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.</p>	<p>En plus des aménagements permis au sein des espaces remarquables, sont également autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements et infrastructures d'intérêt public (sous condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et leurs berges) ;</li> <li>- des liaisons douces (cheminements piétonniers, pistes cyclables)</li> <li>- les extensions limitées des constructions existantes.</li> </ul>

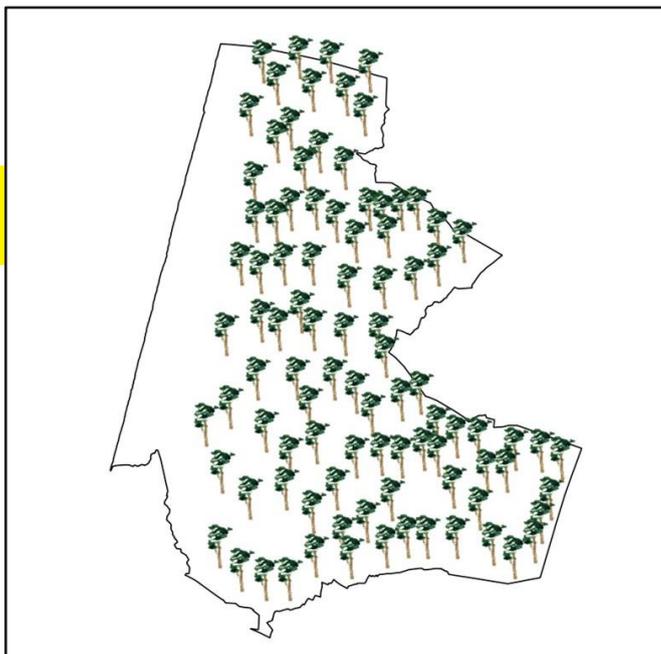
## > Protéger les autres espaces naturels de qualité sous le terme de « sites naturels à préserver » dont le massif des Landes de Gascogne

### Rappel du PADD :

- »»» Préserver les autres espaces naturels de qualité répertoriés sous le terme de « sites naturels à préserver » et plus particulièrement maintenir le caractère peu fragmenté du massif forestier ;
- »»» Préserver = ne pas interdire la constructibilité mais mise en place de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation lorsqu'un projet d'aménagement s'avère nécessaire au territoire.

L'unité écologique et paysagère du massif landais et les milieux qui la composent font partie des sites naturels à préserver. Ceux-ci ont vocation à conserver leurs valeurs écologiques, paysagères et économiques et leur caractère peu fragmenté.

### Représentation schématique des « sites naturels » à préserver



*sites naturels à préserver*

Conception Eten Environnement

### Renvoi cartographique :

*Les sites naturels à préserver sont localisés sur la carte de synthèse annexée relative aux orientations spatialisées du SCOT (échelle 1 : 5000<sup>ème</sup>). Cette représentation schématique trouve son caractère prescriptif dans l'atlas cartographique du DOO.*

**P76 /** Les PLU devront préciser la localisation et les contours des « sites naturels à préserver » à leur échelle dès la phase d'état initial de l'environnement.

**P77 /** Les PLU devront garantir la fonctionnalité de ces espaces sur le long terme en préservant l'unité écologique et paysagère du massif landais de tout nouveau projet d'infrastructures d'envergure.

**P78 /** Les PLU devront justifier de la prise en compte des sites naturels à préserver dans le rapport de présentation et pourront prévoir des secteurs ouverts à l'urbanisation (zones AU) sous réserve :

- de réaliser une évaluation des enjeux environnementaux sur le site concerné via la réalisation d'inventaires de terrain
- de la mise en place d'une démarche environnementale autour de la doctrine ERC (Eviter-Réduire Compenser). L'évitement sera recherché sur les milieux les plus sensibles du massif à savoir les milieux humides et les habitats d'espèces protégées (Fauvette pitchou, Fadet des laïches...).

## La doctrine ERC (Eviter-Réduire-Compenser)

Pour adapter un projet, un plan, un programme, par rapport à un impact jugé notable lors de l'analyse des effets, trois questions doivent être étudiées, dans un ordre de priorité :

- **Eviter complètement l'impact** : en changeant de site, en modifiant des choix techniques...
  - **Réduire l'impact à son minimum** : en adaptant le fonctionnement, en installant des dispositifs complémentaires...
  - **Compenser ce qui ne peut pas être évité ou plus réduit** en restaurant ailleurs des espaces que le site détruit...
- Ces mesures peuvent être intégrées dans le zonage, le règlement ou sous forme d'OAP dans le PLU.

## 2 - PROTÉGER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION

### Rappel du PADD :

- »»» Protéger les corridors écologiques constitutifs de la Trame verte et bleue.
- »»» Maintenir les coupures d'urbanisation.

« Corridors écologiques » (composantes de la Trame verte et bleue) et « Coupures d'urbanisation » (constitutives de la Loi Littoral) sont des notions qui se recoupent et se complètent. Elles sont ainsi regroupées dans cette orientation du DOO.

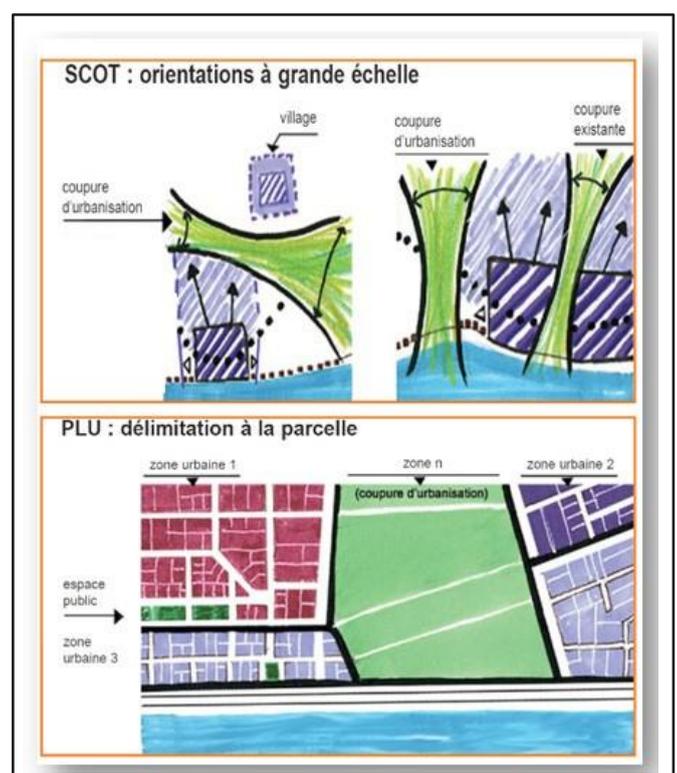
En effet, les coupures d'urbanisation contribuent à la trame verte, aux équilibres biologiques et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique. 41

Les coupures d'urbanisation sont des espaces naturels, ni urbanisés ni aménagés (pouvant contenir des constructions existantes isolées).

### Renvoi cartographique :

Sur les cartes de synthèse des orientations du DOO (en annexe), le SCOT fait apparaître les corridors aquatiques, les corridors terrestres et les coupures d'urbanisation

**P79** / Les PLU devront préciser, à la parcelle, la localisation et le tracé des « corridors écologiques » et des « coupures d'urbanisation » dès la phase d'état initial de l'environnement. De surcroît, les PLU peuvent définir des corridors et des coupures d'urbanisation supplémentaires qui n'apparaissent pas dans le SCOT pour des raisons d'échelle notamment.



**P80** / Toute modification majeure de la localisation et du tracé des corridors écologiques et coupures d'urbanisation devra être justifiée et argumentée dans le rapport de présentation.

**P81** / Les PLU devront réaliser un travail d'analyse permettant d'identifier les corridors écologiques supplémentaires locaux. Notamment, les PLU devront réaliser un inventaire des espaces naturels en cœur de bourg : il s'agit d'espaces supports d'une biodiversité ordinaire qui participent toutefois au maintien des continuités écologiques en assurant des transitions entre les espaces naturels remarquables et de qualité notables.

**P82** / Les PLU devront prendre en compte les corridors et les coupures d'urbanisation par un zonage et un règlement permettant de garantir leur viabilité.

**P83** / De manière générale, les PLU devront associer le syndicat des rivières lors de la réalisation du zonage et prendre en compte la cartographie réalisée par le dit syndicat pour l'élaboration de la Trame verte et bleue à l'échelle communale.

**R52** / La zone inconstructible aux abords des cours d'eau pourra être intégrée dans la bande obligatoire des 12 mètres de défense incendie, selon la configuration du site (essences d'arbres dominants).

42 Le tableau ci-dessous a un caractère prescriptif. Il est attaché à la P82.

Corridors écologiques		Coupures d'urbanisation
Aquatiques	Terrestres	
<p><b>Définition d'une zone inconstructible de part et d'autre des corridors aquatiques à partir des berges des cours d'eau.</b> La largeur de la zone inconstructible sera définie en fonction de la configuration du site (topographie, ripisylve et couverture végétale, éléments bâtis existants...).</p> <p>Pour aider à la définition de la largeur de cette emprise inconstructible, les PLU devront se référer à la cartographie de l'espace de fonctionnalité réalisée par le syndicat des rivières du Marenin et du Born. Cette cartographie pourra être ajustée par des investigations complémentaires menées lors de l'élaboration/la révision du PLU. Tout ajustement devra être justifié dans le rapport de présentation.</p>	<p><b>Classement des corridors terrestres en zones agricoles (A) ou naturelles (N)</b> dont le règlement et l'emprise du zonage permettront de garantir la viabilité et la fonction écologique des corridors.</p>	<p><b>Classement des coupures d'urbanisation en zones agricoles (A) ou naturelles (N)</b> dont le règlement devra interdire les constructions constituant une urbanisation. L'emprise de ce zonage devra être de taille significative par rapport à son environnement entre deux parcelles urbanisées et suffisante pour garantir la viabilité et la fonction de coupure d'urbanisation.</p>



## Objectif 2 :

# Préserver les ressources en eau : eaux de surface (cours d'eau et zones humides) et eaux souterraines

## 1 - GARANTIR LA QUALITE DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES MAINTENIR LA BONNE QUALITE DES EAUX DE BAINNADE

### Rappel du PADD :

- »»» Protéger durablement les zones humides.
- »»» Préserver la qualité de la ressource en eau .

**P84** / Les PLU devront protéger durablement les zones humides via un classement et une démarche adaptée :

- Pour les zones humides situées dans un réservoir de biodiversité ou un corridor des « milieux humides » (sites des zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe, du courant d'Huchet et des zones humides de l'étang de Léon ainsi que les lagunes)

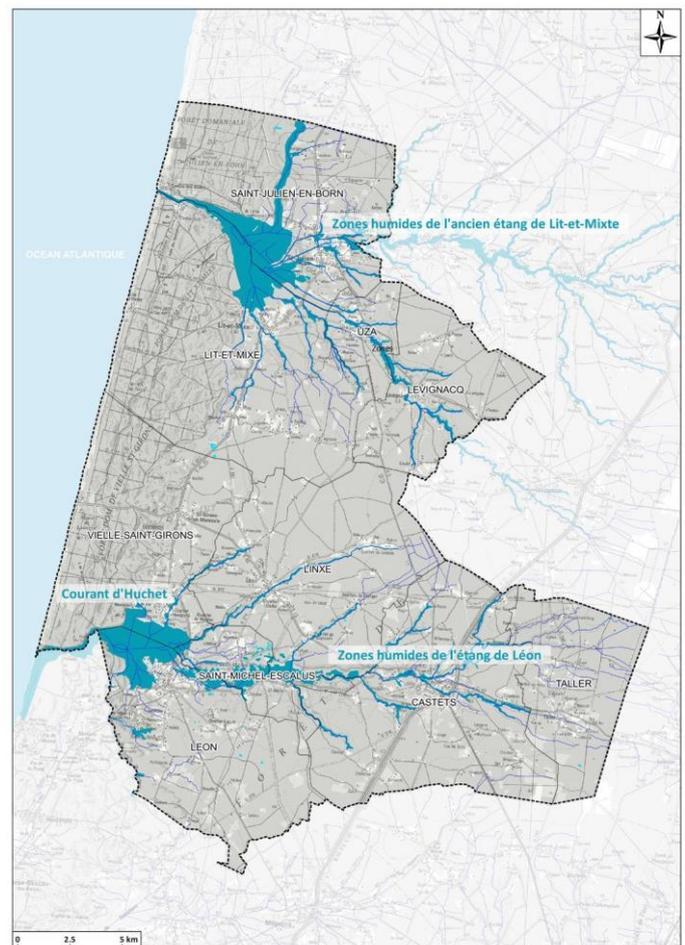
: les PLU devront les classer en zones naturelles inconstructibles avec des règles particulières (interdiction de construire, interdiction d'affouillement ou d'exhaussement du sol...);

- Pour toute zone humide située en dehors d'un réservoir de biodiversité « milieux humides » : la démarche ERC (EVITER-REDUIRE-COMPENSER) devra

être mise en place. En cas de destruction partielle ou totale de la zone humide, des mesures compensatoires seront appliquées conformément aux orientations du SDAGE Adour Garonne en vigueur. Dans tous les cas, la non constructibilité des zones humides devra être privilégiée. Si l'évitement n'est pas retenu, il conviendra aux PLU d'argumenter dans le rapport de présentation pourquoi celles-ci seront détruites ou de prescrire des mesures de réduction.

**P85** / Les PLU devront, dans les zones de développement et de densification, réaliser un inventaire des zones humides. Pour cela, cet inventaire se réfèrera à l'arrêté du 1er octobre 2009 (modifiant l'arrêté du 24/06/2008) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. Cet inventaire se basera également sur la note technique du Ministère de juin 2017.

### Réservoirs de biodiversité et corridors des milieux humides



43

Conception Eten Environnement

**Légende :**  
 - Périmètre du SCOT Côte Landes Nature  
 - Limite communale  
 - Réseau hydrographique  
 - Réservoirs de biodiversité  
 - Corridors (lagunes)

*Cette cartographie trouve son caractère prescriptif dans l'atlas cartographique du DOO réalisé à une échelle plus fine.*

**P86** / Les PLU devront préserver des zones inconstructibles le long des cours d'eau et sur les secteurs jouant un rôle naturel dans le stockage et l'épuration des eaux de ruissellement.

**P87** / Les PLU devront définir des espaces de rétention des eaux (voire infiltration) proportionnels à l'imperméabilisation. Ils devront cartographier les espaces propices à la rétention des eaux collectées depuis le domaine public.

**P88** / Les PLU devront réviser/élaborer le schéma directeur d'assainissement et la carte d'aptitude des sols en adéquation avec l'élaboration/ la révision du document d'urbanisme. Ce schéma devra comporter un volet eau potable et eaux pluviales. Les conclusions de ce schéma devront être intégrées aux réflexions sur le PLU et compatibles avec les projections urbaines. Il définira les secteurs pouvant conserver leur assainissement autonome et ceux pour lesquels un assainissement collectif s'impose. Le schéma directeur devra étudier précisément la situation de la commune de Taller et notamment l'opportunité technique et financière de réaliser un assainissement collectif ou tout autre type d'assainissement groupé. Il en sera de même pour l'ensemble bâti nommé «Mixe» sur la commune de Lit-et-Mixe.

**P89** / Les PLU devront ouvrir prioritairement à l'urbanisation dans les secteurs desservis par un assainissement collectif. Aussi, le rapport de présentation devra justifier de l'adéquation entre :

- les nouvelles charges de pollutions et volumes supplémentaires (qui seront générés par l'accroissement de population attendu),  
- et la capacité résiduelle de la station d'épuration (STEP) à laquelle le territoire est raccordé.

**P90** / Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, le PLU se référera à la carte d'aptitude des sols et interdira tout développement urbain si la configuration hydro-pédologique du site n'est pas compatible avec la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation.

**R53** / Les PLU pourront, dans les zones de développement et de densification, réaliser un inventaire des zones humides selon le critère pédologique notamment sur les sites marqués par l'absence de végétation (milieux fortement anthropisés, remaniés...).

**R54** / Les PLU pourront fixer un coefficient de biotope dans les projets d'aménagement (zones AU et secteurs en renouvellement urbain) afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour cela, cet inventaire se référera à l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 (modifiant l'arrêté du 24/06/2008) précisant les critères de définition et délimitation des zones humides (Annexe I).

**R55** / Le SCOT incite à la poursuite de l'amélioration des filières d'assainissement non collectif dans le cadre de la lutte contre les pollutions générées par les installations autonomes défaillantes.

## Le coefficient de Biotope : une possibilité que propose la Loi ALUR

La Loi ALUR a introduit le coefficient de biotope afin de promouvoir la place du végétal dans l'aménagement urbain, notamment dans les secteurs denses. Il permet aussi de s'assurer de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux :

- amélioration du cadre de vie ;
- infiltration des eaux pluviales ;
- limitation du phénomène d'îlot de chaleur ;
- création d'espaces favorables à la biodiversité...

*Coefficient de biotope =  
surface écoaménageable / surface de la parcelle*

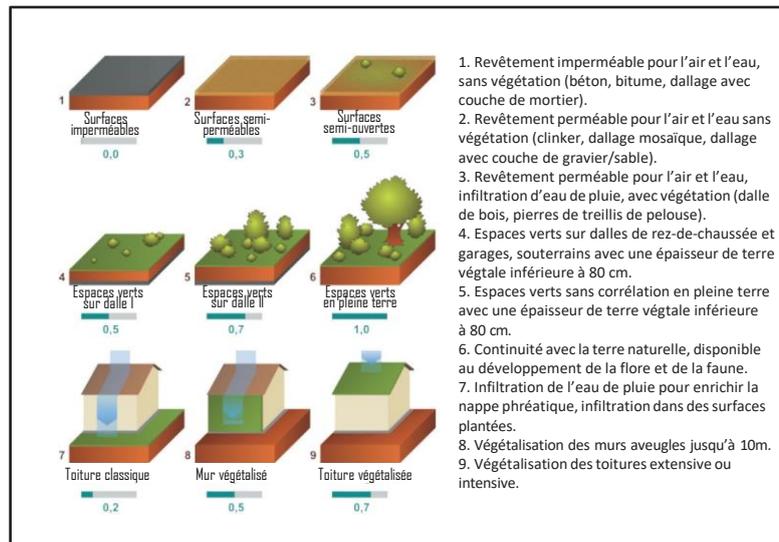
*La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle : Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ...  
Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel.*



Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité,
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum.

### Coefficient de valeur écologique par m<sup>2</sup> de surface



Source : [stadtentwicklung.berlin.de](http://stadtentwicklung.berlin.de)

## 2 - GERER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU

### Rappel du PADD :

- »»» Sécuriser l'eau potable
- »»» Réduire sa consommation

**P91** / Les PLU devront garantir la pérennité de la ressource en eau potable par une occupation du sol adéquate dans les différents périmètres de protection de captages d'eau potable.

**P92** / Un schéma directeur de distribution de l'eau potable devra être réalisé en parallèle du futur PLU. Il s'assurera que la ressource et les réseaux d'alimentation en eau potable seront suffisants pour satisfaire les besoins des futurs usagers liés aux perspectives démographiques et au développement urbain retenus.

**R56** / Des mesures d'économie d'eau de la consommation domestique et industrielle sont encouragées :

- Les communes pourront chercher des solutions alternatives pour satisfaire des usages qui ne nécessitent pas obligatoirement l'urbanisation de l'eau potable, comme par exemple : l'arrosage des

espaces verts, le nettoyage des marchés, de la voirie, des véhicules...

- Les PLU pourront promouvoir les techniques permettant de réaliser des économies d'eau (installation de récupérateurs d'eau de pluie...) à travers le règlement ou les OAP.

## Objectif 3 :

### Protéger la population face aux risques et nuisances

## 1 - PROTÉGER LE MASSIF FORESTIER, LES PERSONNES ET LES BIENS DU RISQUE FEU DE FORÊT

### Rappel du PADD :

46

»»» Limiter la fragmentation du massif forestier.

»»» Mettre un terme à la construction d'habitations nouvelles dans les espaces sensibles à ce risque et non équipées pour assurer la défense incendie.

»»» Préserver des espaces tampons entre les espaces urbanisés et la forêt.

**P93** / Les PLU devront réaliser un état des lieux Précis de la desserte incendie et des historiques d'incendie. Dans les zones bâties présentant des difficultés de défense et d'évacuation :

- Les PLU ne devront pas permettre le développement de zones déjà bâties

- Les PLU interdiront la reconstruction même à l'identique de bâtiment après sinistre et/ou démolition volontaire.

**P94** / Les PLU devront se référer au guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne.

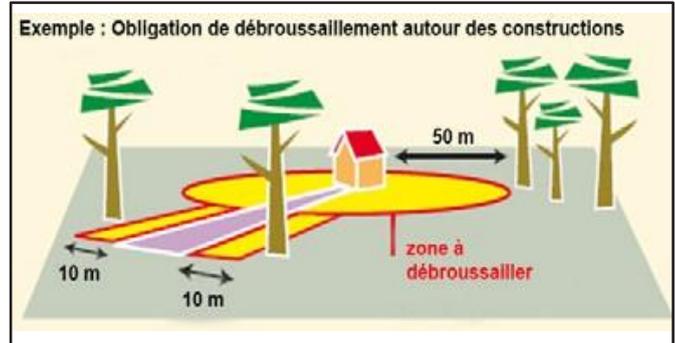
**P95** / Ainsi, les PLU devront préserver des zones tampons entre les constructions et la forêt et matérialiser le risque sur le plan de zonage : les zones à représenter sont a minima les zones où l'aléa est fort.

**P96** / Les PLU devront limiter la dispersion de l'habitat, la fragmentation et le pastillage du massif forestier en interdisant notamment les STECAL d'habitation (exception faite des STECAL à vocation d'hébergement touristique et/ou de logements de saisonniers dans la mesure où la densité brute et l'emprise au sol de ces opérations sont faibles).

**R57** / Les PLU pourront rappeler les obligations légales : débroussaillage autour des bâtiments proches des massifs forestiers, interdiction préfectorale d'usage du feu pour la destruction des déchets verts.

**R58** / Les PLU pourront mettre à jour la carte de l'aléa du risque d'incendie réalisée par l'Etat en fonction de la réalité observée sur le terrain (changement d'occupation du sol, historique incendie, défense...).

Par exemple, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 mètres minimum le long de ces limites.



## 2 - STOPPER L'URBANISATION DANS LES ZONES CONCERNEES PAR DES RISQUES LITTORAUX FORTS : SUBMERSION MARINE ET EROSION DU TRAIT DE CÔTE

### Rappel du PADD :

- »»» Arrêter le développement de l'urbanisation dans les zones concernées par les aléas « submersion marine » et « érosion du trait de côte ».
- »»» Sauvegarder les espaces naturels participant à la limitation de l'impact de l'érosion.

**P97 /** Le SCOT devra traduire la « stratégie régionale de gestion du trait de côte » en cours de réalisation par le GIP littoral aquitain et l'atlas de l'aléa (dernière version disponible au moment de l'élaboration du PLU).

**P98 /** Le PLU définira la bande littorale sur la base de la projection du trait de côte 2040 et porteront la largeur de cette bande à 150 mètres.

**P99 /** Dans les zones d'aléa fort aux risques « submersion » et « érosion », le PLU devra interdire la construction de tout nouveau logement. Il devra également interdire toutes activités, travaux ou aménagements induisant des occupations humaines régulières. Il s'agit de secteurs situés en dessous de la cote 2 m NGF pour le risque submersion.

Pour les bâtiments existants dans ces deux zones d'aléa fort, le PLU devra interdire l'extension des logements existants. Il pourra autoriser les travaux d'aménagements intérieurs, les travaux de

modifications de façades.

La construction de bâtiments ayant vocation d'annexes à un logement existant devra être strictement limitée en nombre et en surface (afin de ne pas permettre leur transformation en logement).

**P100 /** Dans les zones d'aléas (hors aléa fort) de submersion marine et d'érosion du trait de côte, le PLU devra mettre en place des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens. Il devra notamment situer les cotes de planchers habitables et les équipements sensibles au-dessus de la cote 3 m NGF pour le risque submersion.

**P101 /** Le PLU devra sauvegarder les espaces de liberté des cours d'eau (zones naturelles d'expansion des crues et zones de fonctionnalité des cours d'eau) et écosystèmes côtiers (zones humides, cordons dunaires...) constituant des espaces de dissipation de l'énergie de la mer et contribuant à limiter l'impact de l'érosion.

**R59** / Le SCoT incite à la mise en place d'équipements mobiles sur les plages notamment les postes de secours.

### 3 - SECURISER ET APAISER LES TRAVERSEES DES BOURGS

#### Rappel du PADD :

»»» Une réflexion est menée sur le transport de matières dangereuses à l'échelle intercommunale. Les élus souhaitent encourager la sécurisation des centre-bourgs en fluidifiant le trafic.

### 4 - PREVENIR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES

#### Rappel du PADD :

»»» Prendre en compte les contraintes liées aux risques technologiques et aux nuisances dans les choix de développement.

48

**P102** / Les PLU devront maîtriser l'urbanisation autour des établissements, canalisations et activités présentant un risque majeur en :

- intégrant les dispositions des Plans de Prévention de Risques Technologiques (PPRT) ;
- localisant à l'écart des zones urbanisées ou à urbaniser les activités nouvelles générant des risques importants pour la population (installations SEVESO)

**R60** / Si des équipements publics se trouvent dans les zones bleues du PPRT, le SCOT incite les communes à envisager le déplacement de ces équipements.

**R61** / Les PLU pourront limiter la densification des sites confrontés aux nuisances (sonores,...).

## Objectif 4 :

### Préserver et valoriser la qualité paysagère et architecturale du territoire

### 1 - PRESERVER LES MARQUEURS PAYSAGERS ET ARCHITECTURAUX DE LA FORÊT HABITEE : L'AIRIAL

#### Rappel du PADD :

»»» Préserver l'airial, patrimoine spécifique aux Landes.



**P103 /** Les PLU devront réaliser un inventaire des arials (fiche-type annexe 4 au DOO) comprenant un inventaire des marqueurs paysagers (patrimoine bâti/végétal).

**P104 /** Les PLU devront prévoir des conditions de développement des arials (changement de destination, extensions...) sous réserve du respect des règles architecturales et organisationnelles historiques.

**P105 /** Les PLU interdiront les STECAL d'habitation (exception faite des STECAL à vocation d'hébergement touristique et/ou de logements de saisonniers dans la mesure où la densité brute et l'emprise au sol de ces opérations sont faibles).

**R62 /** Dans le cadre de l'élaboration/la révision de leur PLU, les communes pourront consulter les ressources documentaires du CAUE40 ou du Livre blanc du Parc Naturel Régional (PNR) des Landes de Gascogne.

## 2 - PRENDRE EN COMPTE LA TYPOLOGIE DES FORMES URBAINES DES BOURGS LORS DE LEUR DEVELOPPEMENT ET RESPECTER LES TRADITIONS ARCHITECTURALES

### Rappel du PADD :

»»» Développer des projets urbains attentifs aux différentes clés de lecture des formes urbaines identifiées sur le territoire intercommunal.

49

**P106 /** Les PLU devront dresser un inventaire des marqueurs paysagers au sein des bourgs (patrimoine bâti / végétal).

Les grands domaines devront tenir une place privilégiée dans un volet « patrimoine » du PLU.

Néanmoins, sans dénaturer l'identité architecturale de ces grands domaines, les PLU pourront prévoir de détacher quelques terrains à bâtir en périphérie.»

**P107 /** Les PLU devront respecter la typologie de bourg à laquelle la commune appartient :

- Dans les bourgs ouverts : limiter la densification en préservant les espaces publics enherbés ouverts, conserver les chênes patrimoniaux ;

- Dans les bourgs clochers : garder les ouvertures sur le paysage environnant, les espaces ouverts autour des bâtiments publics ;

- Dans les bourgs rue :

> Proscrire le développement de l'urbanisation linéaire, le long des routes ;

> Inciter à la mise en place d'opérations « plan façade » (exemple à Castets).

**R63 /** Dans le cadre de l'élaboration/la révision de leur PLU, les communes pourront s'appuyer sur les ressources documentaires du CAUE40, du Livre blanc du Parc Naturel Régional (PNR) des Landes de Gascogne...

**R64 /** Dans le cadre de l'élaboration/la révision de leur PLU, les communes pourront recourir aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour parvenir à une densification des bourgs respectueuse de leur typologie et de leur qualité patrimoniale.

## Objectif 5 :

# Economiser les énergies, développer les énergies renouvelables et s'adapter au changement climatique

### Rappel du PADD :

- »»» Encadrer et structurer le développement des énergies renouvelables dans le respect des patrimoines paysage et naturel de Côte Landes Nature.
- »»» Adapter les usages, les modes de consommation de l'énergie et les comportements face au changement climatique.

**P108** / Les PLU des communes ayant un projet de parc photovoltaïque au sol en cours ou réalisé devront identifier ces zones par un zonage spécifique dédié à l'implantation de dispositifs photo- voltaïques au sol.

Les 2 zones de projets ont été cartographiées (annexe 3 du DOO) sur les communes de Taller et de Linxe.

**P109** / Les projets photovoltaïques au sol devront mettre en place des mesures garantissant leur intégration paysagère (prise en compte des impacts sur le grand paysage et sur les co-visibilités).

**P110** / Les projets photovoltaïques sont interdits dans les zones identifiées comme « espaces naturels à protéger » à savoir les réservoirs de biodiversité majeurs.

**R65** / Les PLU pourront promouvoir le développement du photovoltaïque sur toiture ou sur les équipements publics à travers le règlement ou les OAP.

**R66** / Le SCoT incite les communes à formaliser un réseau de cheminements doux (trottoirs, pistes cyclables, espaces partagés...) à l'intérieur du territoire de chaque commune en complément du schéma de développement porté par la communauté de communes.



## Chapitre 5

# REDUIRE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE



## JUSTIFICATION DES CHIFFRES

Le diagnostic socio-économique ainsi que l'Etat Initial de l'Environnement mettent en évidence la dynamique de croissance que connaît le territoire. Cette croissance résulte de l'arrivée de nouveaux habitants et reflète donc l'attractivité du territoire. L'emploi industriel et l'attrait des communes littorales soutiennent notamment cette dynamique. Le Projet du territoire est de tirer parti de cette attractivité en continuant à accueillir de nouveaux habitants : les élus du SCOT fixent une prévision de croissance réaliste puisque le territoire devrait compter un peu moins de 16000 habitants à l'horizon de 2040.

Or, durant la dernière décennie, la croissance s'est faite dans des conditions qui ont pu avoir des répercussions négatives sur l'environnement. En effet, elle s'est traduite par une consommation foncière excessive. Si ces tendances se prolongeaient, cela se traduirait par la perte de près de 800 ha entre 2016 et 2040.

L'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement souligne que les données actuelles ne permettent pas de connaître avec précision la réalité des mutations de terres agricoles et d'espaces naturels et forestiers durant la dernière décennie.

Afin de proposer une modération de la consommation de l'espace cohérente, les objectifs fixés pour le territoire sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les objectifs chiffrés qui en découlent dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

Le SCOT agit de manière significative sur la consommation foncière en matière d'habitat, ce qui devrait avoir des conséquences positives sur l'environnement, tout en n'occultant pas les besoins en foncier pour la création d'activités économiques.

52

Le territoire se donne donc pour objectif de réduire de 29% la consommation foncière.

Celle-ci ne devrait pas excéder 557 ha entre 2016 (au 1er janvier) et 2040 (au 1er janvier de cette même année) soit une période de 24 ans.

Cette prévision permettrait de passer d'une consommation de 32.9 ha par an en moyenne (entre 01/07/2002 et 31/12/2015) sur une période 13.5 années à une moyenne de 23.2 ha par an (sur 24 ans).

Nous allons détailler, ci-après, en 3 destinations la projection de consommation :

### 1 - L'HABITAT

Le taux de croissance annuel moyen défini pour chaque commune permet d'obtenir la projection du nombre d'habitants par commune à l'horizon 2040 et le besoin en logements pour cette échéance.

Pour accueillir de nouveaux habitants mais aussi maintenir la population actuelle, les besoins en logements sont nombreux.

Les élus ont également décidé de réduire l'assiette foncière des constructions en définissant des densités moyennes par communes, variables en fonction de la hiérarchie des pôles.

La destination HABITAT comprend les projections de résidences principales ainsi que les projections de résidences secondaires.

La part des résidences principales sur le territoire n'est pas modifiée dans la prévision du SCoT. En effet, il n'existe aucune outil législatif ou réglementaire permettant aux élus de « jouer » sur cette part. Surtout qu'en comparaison avec d'autres territoire, le profil des résidences secondaires du territoire est essentiellement le pavillon individuel sur une parcelle en pleine propriété.



	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

La difficulté de ce genre d'exercice réside dans le fait que les données INSEE disponibles sont nommées « millésime 2013 » et que notre analyse de la consommation passée s'est faite sur les 13 dernières années (exactement sur les 13.5 années passées), cette analyse débute donc le 01/07/2002 (date de la prise de vue de la photo aérienne et se termine le 31/12/2015 (date d'analyse des dossiers ADS dont le chantier a été ouvert).

Il faut donc estimer les surfaces déjà consommées sur la période allant du 01/01/2013 au 01/01/2016 pour la soustraire à la consommation 2013/2040 que nos projections de TCAM, de besoin en logements et de densité nous donnent).

Le SCoT a donc fait le choix de lisser la consommation moyenne pour déterminer une consommation moyenne par année et de supprimer 3 années pour obtenir une consommation sur les 24 années du SCOT (2016/2040).

298 hectares seront donc nécessaires au territoire pour accueillir la population qui composera le territoire à l'horizon 2040, soit une consommation d'un peu plus de 12 hectares par an (sur une période de 24 ans).

Le tableau ci-dessus est prescriptif et rattaché aux prescriptions P111 et P112.

## 2 - L'ECONOMIE

Le diagnostic du territoire a démontré le potentiel de Côte Landes Nature pour s'imposer comme un territoire à la fois industriel et touristique.

### Définition des activités économiques :

Le terme «activités économiques» au sens du SCoT Côte Landes Nature recoupe plusieurs types d'activités :

- L'industrie
- L'artisanat
- Le commerce

- L'agriculture
- La sylviculture
- Le tourisme
- La production d'énergie

Le diagnostic du territoire a démontré le potentiel de Côte Landes Nature pour s'imposer comme un territoire à la fois industriel et touristique.

Cette organisation devrait consommer une enveloppe foncière d'environ 259 hectares (dont 90 ha pour des projets de centrales photovoltaïques).

SCoT CLN	Enveloppe totale	Une partie de l'enveloppe totale est fléchée (ha)		
		tourisme	énergie	industrie
Commune	NB ha dédiés aux activités économiques			
Castets	110	8		
Lit-et-Mixe	10			
Léon	10	1		
St-Julien-en-B	10			
Vielle-St-Girons	12			10
Linxe	24	7	15	
Taller	77		75	
Lévignacq	2			
Uza	2			
St-Michel-E	2			
<b>TOTAL CLN</b>	<b>259</b>	<b>16</b>	<b>90</b>	<b>10</b>

Le tableau ci-dessous a un caractère prescriptif.

Il est attaché à la P44.

**P111 /** Le SCoT devra veiller à réduire de 29 % la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2040.

54

### 3 - L'ENERGIE

Sur la période 2002/2015, un seul ouvrage de production d'énergie solaire d'envergure a émergé sur le territoire du SCoT. Il s'agit d'une centrale photo-voltaïque de 56,7 ha à Castets.

Le territoire prévoit d'accueillir deux projets de centrales photovoltaïques au cours de la période 2016-2040 :

- Un projet de 15 ha à Linxe en continuité immédiate de la zone d'activités économique existante (cartographié dans le DOO).

- Un projet de 75 ha à Taller (cartographié dans le DOO).

Ces deux projets couvrent donc une surface de 90ha et une consommation de 3,75 an par en (sur une période de 24 ans allant du 01/01/2016 au 01/01/2040).

**P112 /** Les PLU devront estimer leur capacité de densification en renouvellement urbain afin de créer du logement en priorité dans les zones déjà urbanisées.

Tableau de synthèse - Analyse de la consommation - SCoT approuvé le 05/06/2018

	Economie (ha) hors production énergie	Moyenne ha/an éco	Habitant (ha)	Moyenne ha/an habitat	Production énergie (ha)	Moyenne ha/an énergie	Total	Moyenne ha/an
01/07/2002-31/12/2015 soit 13,5 années	115,00	8,52	272,00	20,15	56,70	4,20	443,70	32,87
01/01/2016-01/01/2040 soit 24 années	169,00	7,04	298,00	12,42	90,00	3,75	557,00	23,21

Le tableau ci-dessous a un caractère prescriptif. Il est attaché à la P111.

Moyenne conso économique (%)	-17	Modération moyenne totale : 29%
Modération conso habitat (%)	-38	
Croissance conso énergie (%)	59	



## Chapitre 6

# PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX DE LA LOI LITTORAL



## Qu'est ce que la loi Littoral ?

C'est LA LOI relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral :

- Adoptée le 3 janvier 1986
- Codifiée dans le Code de l'urbanisme aux articles L.121-1 à L.127-37

Elle définit les conditions que doivent respecter le développement de l'urbanisation et les autres formes d'utilisation du sol pour rester compatibles avec le respect des espaces naturels et des paysages remarquables dans les communes riveraines de la mer ou d'un plan d'eau de plus de 1000 hectares.

3 objectifs dans cette loi de 1986:

- Aménager
- Protéger
- Mettre en valeur le littoral de façon équilibrée

## Communes concernées par la loi Littoral sur le territoire du SCoT :

- SAINT-JULIEN-EN BORN
- LIT-ET-MIXE
- VIELLE-SAINT-GIRONS

56

## Champ d'application de la loi Littoral : Rappel du cadre imposé par la loi littoral :

Le SCoT doit détailler, lister ou cartographier :

- Les « villages » au sens de loi littoral : toute extension de ces « villages » doit être réalisée en continuité avec l'urbanisation existante.
- Les extensions de l'urbanisation de ces « villages » et s'assurer de leurs capacités d'accueil : Les capacités d'accueil doivent être évaluées pour les projets d'extension foncière proprement dite mais aussi pour les projets de densification (constructions des dents creuses).
- La bande littorale
- Les espaces proches du rivage
- Les espaces littoraux remarquables
- Les coupures de l'urbanisation



## Le cas particulier des campings :

### Quelques rappels préalables :

- Un camping, une aire naturelle ou un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) doit être créé en continuité avec l'urbanisation existante.
- Un camping ne constitue pas un village ou une agglomération à lui seul.
- Les campings créés avant et après la loi Littoral sont traités de façon identique et se voient opposer les mêmes prescriptions.
- L'emprise foncière totale appartenant ou gérée par la personne morale représentant le camping définit le périmètre du camping.

## Un camping existant peut être confronté à plusieurs situations. Nous citerons quelques exemples:

### 1. La construction ou l'agrandissement de bâtiments à usage collectif dans le camping :

Il s'agit ici de la nécessité de créer de nouveaux sanitaires, un bâtiment d'accueil, une nouvelle salle polyvalente, de restauration, des bâtiments techniques, des piscines couvertes et des commerces. Ces projets ne sont pas toujours réalisables selon que l'on se trouve en espace proche du rivage ou en espace littoral remarquable. Chaque cas est appréhendé selon un cadre qui lui est propre.

### 2. La pose d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML = mobil-home) :

Ces RML sont des véhicules. A ce titre, ils sont dispensés de toute formalité dans la mesure où ils cumulent les 5 critères suivants :

1. Être installée dans un camping
2. Constituer une Résidence temporaire (et non une résidence principale)
3. Conserver ses moyens de mobilité (les accessoires ne doivent pas être un obstacle à son déplacement et le raccordement aux réseaux facilement démontable).
4. Ne pas dépasser 40m<sup>2</sup>.
5. Ne pas occuper avec ses accessoires (auvent, terrasse...) plus de 30 % de l'emplacement sur lequel elle est installée.

### 3. La pose d'une Habitation Légère de Loisirs :

#### Rappel de surfaces :

- Pour les HLL < 35 m<sup>2</sup> = aucune formalité (en dehors du Permis d'Aménager pour la création du camping et d'un Parc Résidentiel de Loisirs)
- Pour les HLL > 35 m<sup>2</sup> = Déclaration Préalable.

#### Les 3 critères de définition :

1. Être installée dans un camping ou un Parc Résidentiel de Loisirs
2. Elle doit être une construction (contrairement au RML = mobil-home) qui doit rester démontable et transportable
3. Elle doit être destinée à une occupation temporaire et faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique

Dans le cas où l'un de ces critères ne serait pas recevable, le bâtiment se verra opposer la réglementation applicable à toute construction.

## Objectif 1 :

### Identifier les agglomérations, villages existants et secteurs déjà urbanisés (SDU)

Article L. 121-8 du Code de l'urbanisme modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018 précise que « l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. ».

#### 58 Il existe quatre exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité d'un village existant :

- en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.
- en dehors des espaces proches du rivage (sauf pour les cultures marines) les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

## 1- IDENTIFIER LES VILLAGES ET AGGLOMÉRATIONS AU SENS DE LA LOI LITTORAL

L'identification des agglomérations et villages au sens de la loi littoral se caractérise par une densité significative de constructions évaluée au regard du contexte du territoire de Côte Landes Nature.

L'extension d'une agglomération ou d'un village est possible mais elle doit être réalisée en continuité de l'urbanisation existante conformément aux dispositions de la loi littoral.

Sont considérées comme des "agglomérations" au sens de la loi littoral toutes les entités urbaines qui se sont développées autour des centralités de bourg et qui forment aujourd'hui des entités bâties et aménagées diversifiées desservies par un réseau d'assainissement collectif et englobant habitat ancien, lotissements récents, activités, commerces et équipements.

Au regard de ces caractéristiques **quatre agglomérations** sont identifiées :

- **Bourg Lit-et-Mixe**
- **Bourg de Saint-Julien-en-Born**
- **Bourg de Saint-Girons**
- **Bourg de Vielle**

Sont considérés comme des "villages", les entités urbaines regroupant un nombre significatif de constructions (supérieur à 180) et qui se différencient des agglomérations par la présence moins importante d'équipements et de services.

Au regard de ces caractéristiques **trois villages** sont identifiés :

- **Contis nord et sud** sur les communes de Saint-Julien-en-Born et Lit-et-Mixe : station balnéaire à caractère mixte (logements, commerces, et services, hébergements touristique) disposant d'une offre commerciale à l'année renforcée en période estivale.

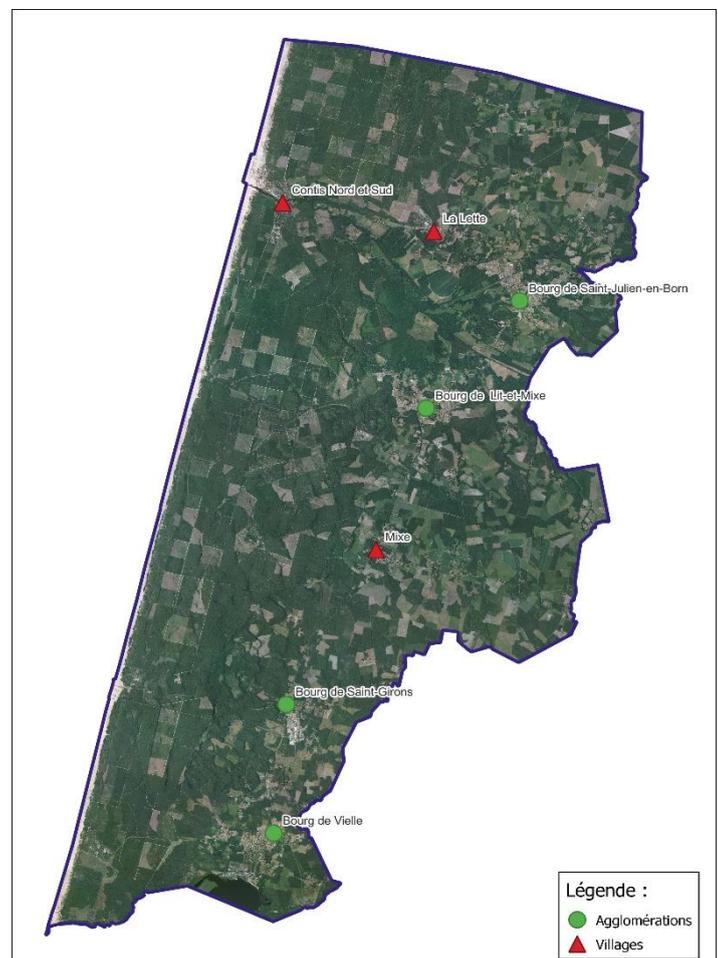
- **Mixe** sur la commune de Lit-et-Mixe : située à 5 km du bourg de Lit-et-Mixe le "village" de Mixe se présente comme un ensemble bâti à dominante résidentielle comptant près de 200 logements et desservi par un axe structurant (RD 652). Il se caractérise par la présence d'une ancienne école, d'une salle des fêtes, un restaurant ouvert une partie de l'année, et d'une église. L'extension de l'urbanisation ne pourra se faire qu'à condition que des études sur le raccordement à l'assainissement collectif soient menées.

- **La Lette** sur la commune de Saint-Julien-en-Born : située à 2km du bourg de Saint-Julien-en-Born, le "village" de la Lette se présente comme un ensemble bâti à dominante résidentielle comptant près de 180 logements desservi par un axe structurant (RD 41) et d'un camping municipal. Il se caractérise par la présence jusqu'à 2017 d'activités de services, d'un club de tennis et de l'ouverture de la piscine du camping municipal au public pendant 4 mois. A ce jour il dispose d'un camping dont l'épicerie et le restaurant sont ouverts 8 mois de l'année. La piscine du camping est accessible aux services (gendarmes, pompiers) l'été. Le camping ne pourra pas servir d'unique accroche à une future zone d'extension.

**Les réseaux viaires, d'eau potable et d'assainissement devront être suffisants pour accueillir la population résidente et estivale.**

**La présente carte a un caractère indicatif, il appartient au SCOT d'identifier les agglomérations et les villages et au PLUI de les délimiter précisément à la parcelle.**

59



Pour rappel :

**Une extension de l'urbanisation** correspond à toute forme d'urbanisation réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé (exclusion des ouvrages techniques telle qu'une station de pompage. Par principe, une construction nouvelle en dehors d'un espace déjà urbanisé constitue une extension de l'urbanisation, contrairement à une simple extension d'une construction existante.

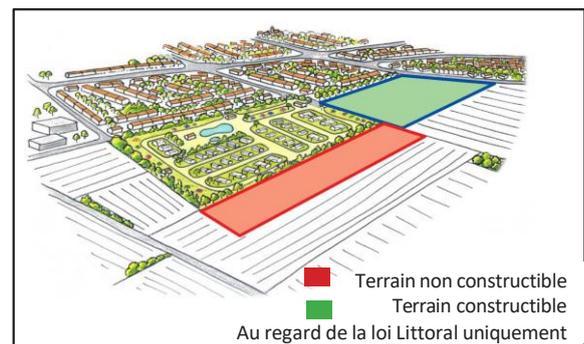
**La notion de continuité** s'apprécie par rapport aux constructions existantes dans le village existant et selon les critères suivants : connexion directe (aucune rupture ou contiguïté (en cas de rupture physique naturelle (type cours d'eau ou anthropique (type route englobé dans l'espace urbanisé du village, poursuite des réseaux préexistants (assainissement collectif, eau potable et voiries.

**La règle d'urbanisation en continuité des villages existants est applicable aux campings.**

### Extension d'un camping

#### en continuité d'une agglomération existante

Un terrain de camping n'étant pas un espace urbanisé, son extension est interdite, même s'il est situé en continuité d'un village existant. Cependant, l'extension d'un camping dans cette situation est possible dès lors que l'extension est elle-même contiguë aux limites du village existant. Il y a donc une double obligation de continuité pour l'extension d'un camping en continuité d'un village : le camping doit être en continuité du village et l'extension doit être en continuité du camping et du village.



## 2- IDENTIFIER LES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS (SDU) AU SENS DE LA LOI LITTORAL

60

En application de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme l'identification des secteurs déjà urbanisés est basée sur une analyse de "la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».

Le territoire de Côte Landes Nature se caractérise par une faible densité des constructions en dehors des villages et agglomérations qui conduit à l'identification de quatre Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) correspondant à des quartiers d'habitat situés à proximité d'une "agglomération" au sens de la loi littoral, constitués d'au moins 20 logements distants au maximum de 50 m et présentant une densité minimale de 8 logements par hectare à savoir :

### Commune de Saint-Julien-en-Born

- Quartier Maniotte : situé à 300 m du bourg de Saint-Julien-en-Born

### Commune de Vielle-Saint-Girons

- Rigaout : 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

**Prescription :** Au sein et en limite des SDU les arbres et bosquets devront être préservés en tant qu'ils participent aux corridors écologiques et à l'insertion paysagère.

**Localisation des SDU à titre Indicatif. Il appartient au SCOT d'identifier les secteurs déjà urbanisés (SDU) et au PLUi de les délimiter précisément à la parcelle.**





## Objectif 2 :

### Prendre en compte la règle d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la bande littorale

Article L121-16 du Code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau désignés au 1° de l'article L.321-2 du Code de l'environnement (plans d'eau de plus de 1000 hectares) ».

## 1 - DEFINIR LES ESPACES URBANISES DES COMMUNES LITTORALES SUR LA BASE DE CRITERES CUMULATIFS

**P113 /** Les PLU des communes littorales localiseront avec précision les espaces urbanisés pour la mise en œuvre du régime juridique de la bande littorale.

**P114 /** Les critères cumulatifs suivants devront être pris en compte dans le cadre de la localisation des espaces urbanisés :

- Nombre de constructions : 15 minimum,

- Densité significative de l'espace construit (seuil minimal de 10 logements bruts /ha),  
- Présence de réseaux (voirie, eau, électricité, assainissement individuel ou collectif).

**P115 /** Sont reconnus par le SCOT dans la bande littorale et sur la base des critères cumulatifs ci-dessus les espaces urbanisés suivants : Contis et Saint-Girons plage.

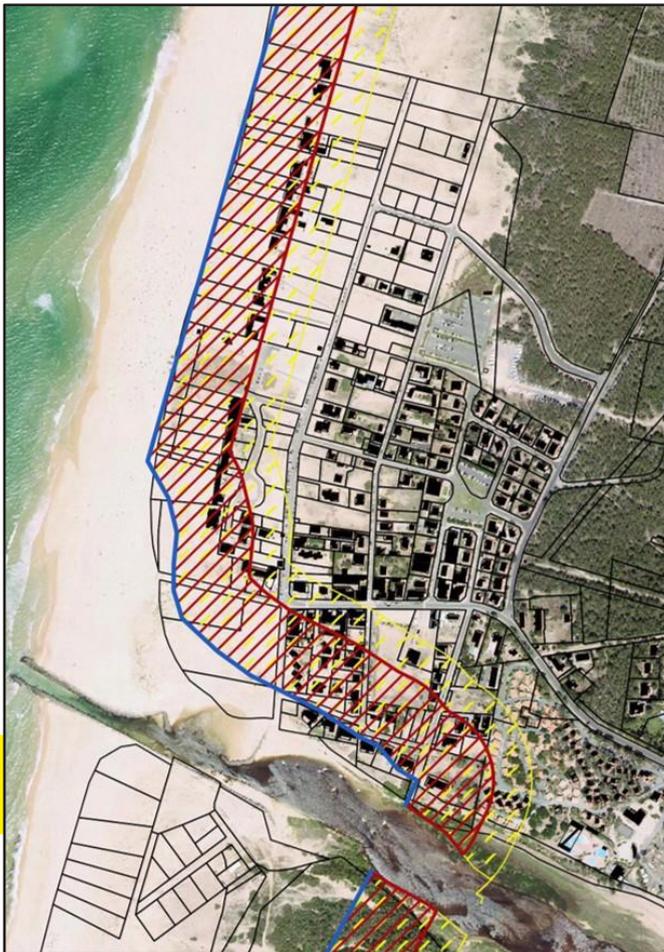
61

## 2 - ELARGIR LA BANDE LITTORALE DES 100 METRES A 150 METRES

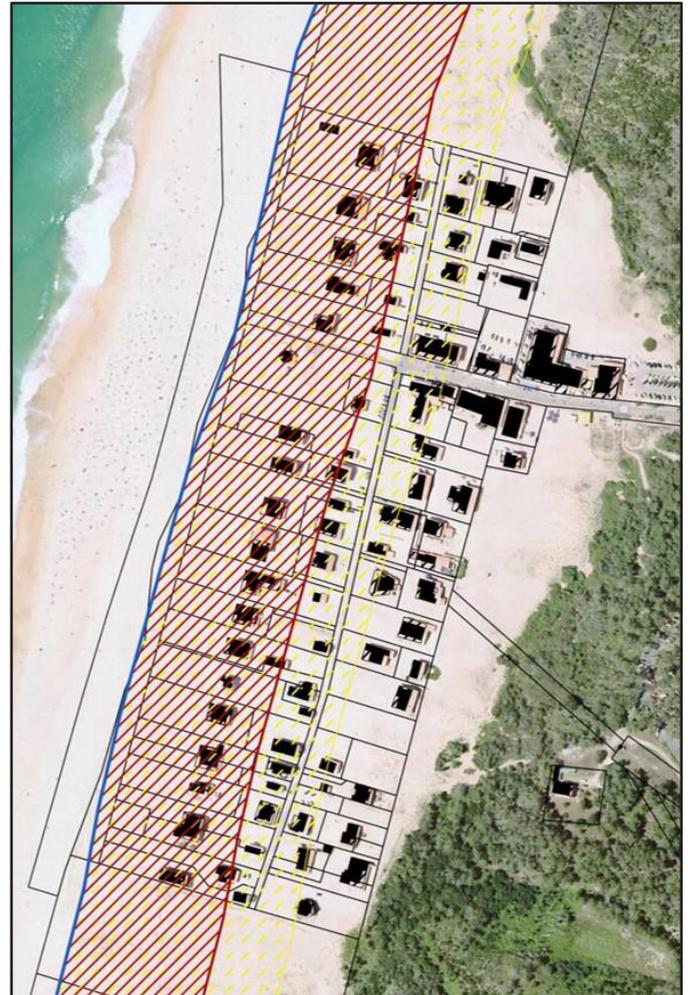
**P116 /** Dans un principe de précaution vis-à-vis des risques littoraux, les PLU délimiteront la bande littorale sur la base des critères suivants :

- Donnée de base : la limite des plus hautes eaux sera définie sur la base de la projection du Trait de côte en 2040 (Cf. étude du GIP Littoral Aquitain)  
- La bande devra être élargie à 150 mètres.

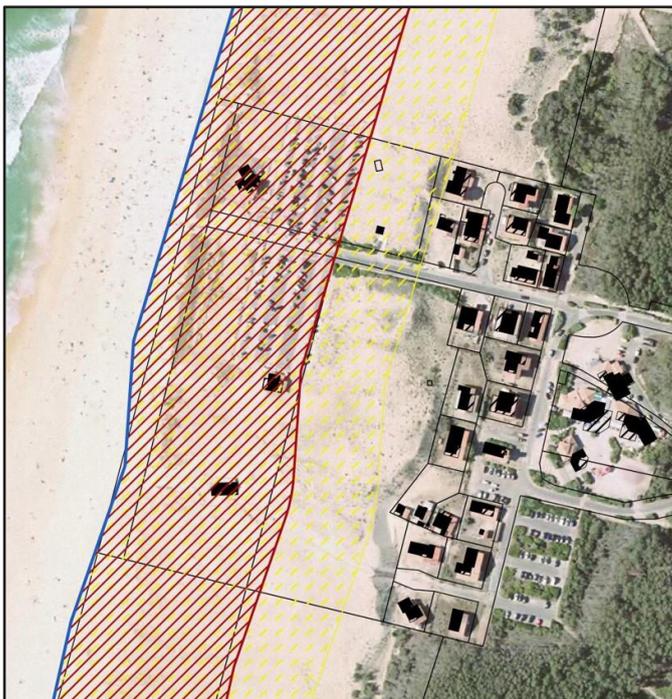
La bande littorale des 150 mètres à Contis



La bande littorale des 150 mètres à Saint-Girons plage



La bande littorale des 150 mètres au Cap de l'homy



LEGENDE

-  Trait de côte : projection 2040
-  Bande 100 mètres à partir de la projection 2040
-  Bande 150 mètres à partir de la projection 2040



### 3 - METTRE EN OEUVRE LA REGLE D'INCONSTRUCTIBILITE EN DEHORS DES ESPACES URBANISES DE LA BANDE LITTORALE ET INTERDIRE LA CREATION DE CAMPINGS DANS CETTE BANDE

Il n'y a pas de camping existant dans la bande des 150 mètres.

**P117** / Les PLU interdiront toute création de camping dans la bande littorale des 150 mètres.

**P118** / En dehors des espaces urbanisés de la bande des 150 mètres, le document graphique du PLU devra faire figurer une zone A ou N qui ne permet pas la réalisation de constructions ou d'installations en dehors de celles autorisées par exception ou par dérogation à la règle d'inconstructibilité

#### Objectif 3 :

**Prendre en compte la règle d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**

63

### 1 - DEFINIR LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE DES COMMUNES LITTORALES SUR LA BASE DE CRITERES CUMULATIFS

#### Renvoi cartographique :

*La localisation des espaces proches du rivage est représentée sur les cartes de synthèse annexées au DOO.*

**P119** / Les PLU des communes littorales localiseront et délimiteront à la parcelle les espaces proches du rivage sur la base des critères de co-visibilité et de distance suivants :

> La notion d'espaces proches du rivage repose sur les critères suivants :

- Un critère de distance par rapport au rivage
- Un critère de co-visibilité terre/mer ou mer/terre
- Un critère lié à la configuration des espaces séparant l'assiette foncière du rivage.

> Pour délimiter à la parcelle ces espaces proches du rivage, les PLU s'appuieront sur les critères de co-visibilité et de distance 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 anciennes boisées
- La limite « physique » repose globalement sur celles des routes parallèles au rivage : D403, D328, routes forestières...

**P120** / La limite des espaces proches du rivage sera justifiée dans le rapport de présentation des PLU des communes littorales

## 2 - METTRE EN OEUVRE LA REGLE D'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (hors campings)

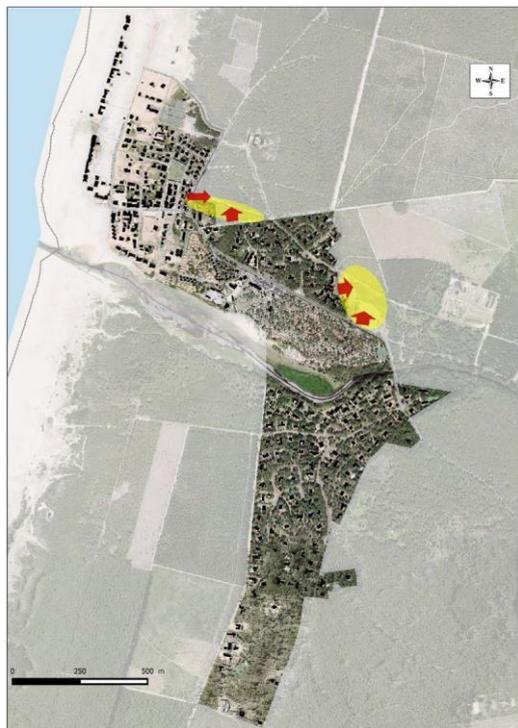
**P121** / La notion d'extension de l'urbanisation s'applique à toutes les formes d'urbanisation (habitat, activité économique, parc de stationnement...). Par ailleurs, la notion d'extension de l'urbanisation exclut les opérations de faible dimension, tels des ouvrages techniques... La réalisation d'une construction nouvelle est constitutive d'une extension de l'urbanisation. En revanche, échappe à cette notion l'extension d'une construction existante.

**P122** / Contis pourra faire l'objet d'extensions de l'urbanisation, en tant que « village » (au sens de la Loi littoral). Elles sont cartographiées ci-dessous. Ces extensions doivent être limitées quantitativement (surface) et qualitativement (densité, forme urbaine, destination...).

L'extension sera motivée et justifiée dans le PLU :  
 - justification des extensions de l'urbanisation envisagées au sein de ces espaces ;  
 - justification du caractère limité de ces extensions.  
 Les deux zones représentées en jaune dans la carte ci-dessous ont une surface d'environ 7 hectares, sachant que Contis couvre environ 100 hectares.  
 La densité autorisée à travers la combinaison de règles de hauteur, de recul, et d'emprise au sol ne devra pas aboutir à une densité supérieure à la densité moyenne observée dans l'environnement bâti immédiat.

La forme urbaine des projets devra s'intégrer harmonieusement à son environnement bâti et reprendre les caractéristiques des constructions traditionnelles landaises (volume et toiture simple, ouvertures plus hautes que larges...).  
 Les extensions du village de Contis valent pendant toute la durée du SCoT (jusqu'en 2040).

VILLAGE ET ESPACE PROCHE DU RIVAGE - CONTIS



Extension limitée envisagée  
 Extension en continuité envisagée

VILLAGE : Contis  
 Règles d'extension en continuité +  
 urbanisation limitée (espace proche du rivage)

Extension limitée envisagée  
 Extension en continuité envisagée

### 3 - METTRE EN OEUVRE LA REGLE D'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION POUR LES CAMPINGS SITUES DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

#### **P123 /** Lorsqu'un camping est existant dans les Espaces Proches du Rivages et qu'il est situé en continuité d'un village

(seul le camping Lou Seurots à Saint-Julien-en-Born est dans ce cas), des extensions pourront être prévues par le PLU dans la mesure où elles répondent aux critères suivants :

- Extension mesurée (pas plus de 30% de l'emprise foncière existante) en continuité avec le camping et un espace urbanisé existant.
- Elles sont justifiées par la configuration des lieux ou l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Il est entendu que ces campings peuvent construire ou agrandir des bâtiments situés dans l'emprise du camping.

#### **Lorsqu'un camping est situé dans les Espaces Proches du Rivages mais qu'il n'est pas en continuité d'un village**

(l'Arnaoutchot et les Tourterelles à Vielle-Saint-Girons, le camping municipal du Cap de l'Homy, ...)

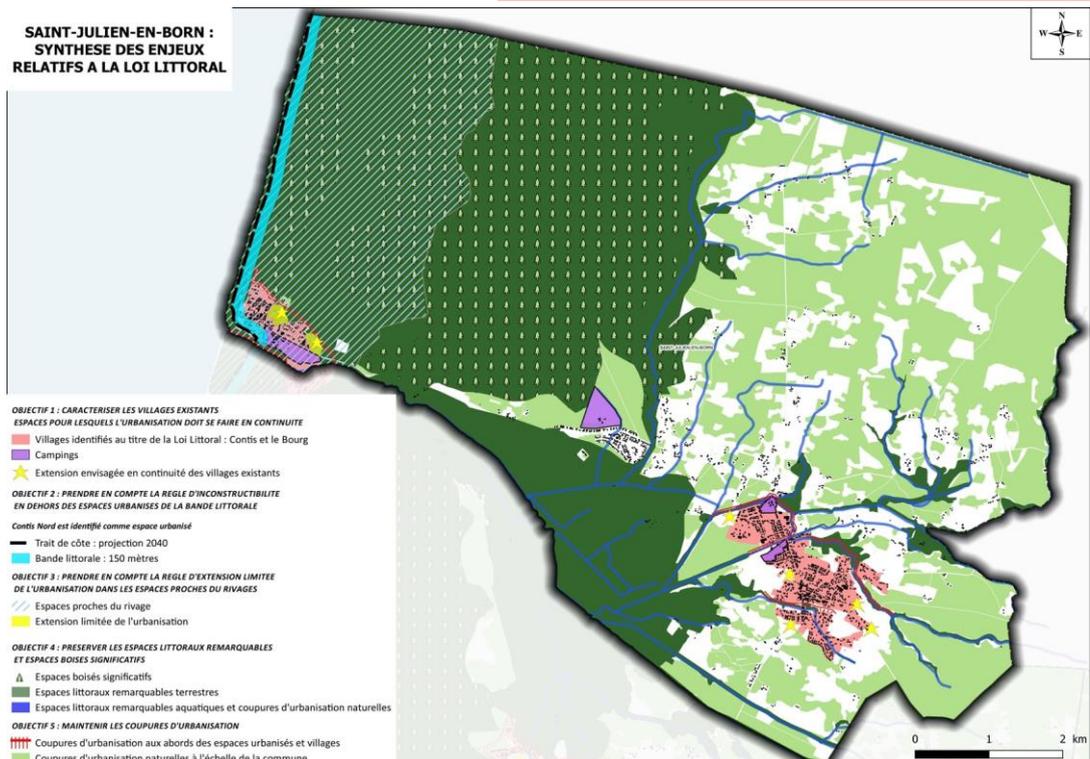
- Les PLU ne pourront pas prévoir de possibilité d'extension du périmètre du camping ;
- L'installation de HLL ou de toute autre construction à usage de logements même temporaires est interdite ;

- Les campings existants dans les EPR peuvent augmenter le nombre total d'emplacements sans augmenter l'emprise foncière du camping ;
- La pose de RML n'est pas interdite mais chaque commune devra s'interroger sur l'opportunité d'interdire ou de réglementer l'implantation de RML dans le règlement de la zone destinée au camping. Cela doit être justifié par la capacité de la zone naturelle destinée à être protégé ;
- Les PLU devront réglementer la construction ou l'extension de bâtiment à usage collectif et nécessaire au fonctionnement du camping, de l'aire naturelle ou du PRL. Les possibilités d'extension ou de construction de nouveaux bâtiments à usage collectif devront être mesurées.

- Ces possibilités devront être limitées en nombre et par rapport à la surface de plancher existante comme c'est le cas pour tout extension de bâtiment ou construction d'annexe en zone Naturelle d'un PLU.

**P124 /** Une commission intercommunale devra être chargée de mettre en place les outils indispensables au contrôle du respect des prescriptions 133 et 134.

**SAINT-JULIEN-EN-BORN :  
SYNTHESE DES ENJEUX  
RELATIFS A LA LOI LITTORALE**



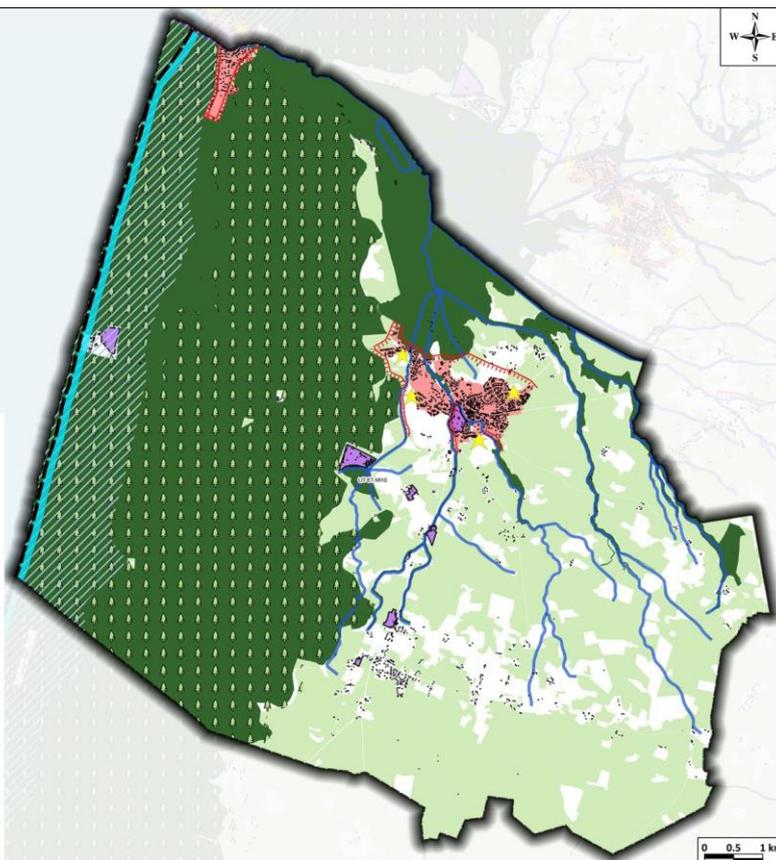
Les zones de camping en espace proche du rivage à St-Julien-en-Born

Carte figurant en annexe également

## Les zones de camping en espace proche du rivage à Lit-et-Mixe

### LIT-ET-MIXE : SYNTHESE DES ENJEUX RELATIFS A LA LOI LITTORAL

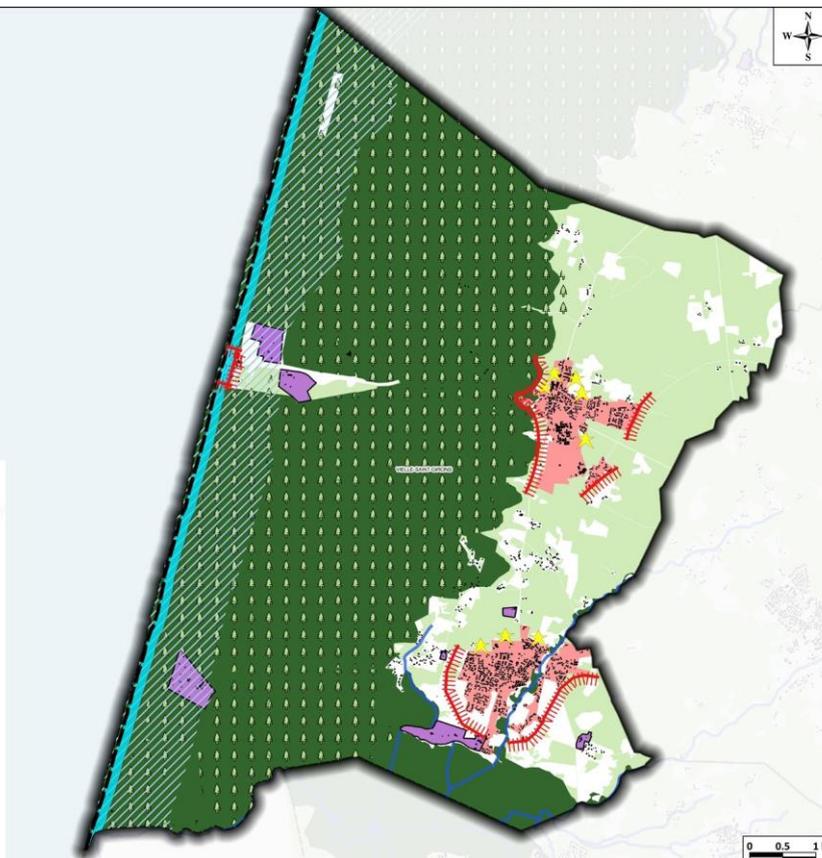
- OBJECTIF 1 : CARACTERISER LES VILLAGES EXISTANTS  
ESPACES POUR LESQUELS L'URBANISATION DOIT SE FAIRE EN CONTINUITE**
- Village identifié au titre de la Loi Littoral : Bourg de Lit et Contis
  - Mixe (zone bâtie sans aplat) n'est pas désignée comme village selon les critères retenus
  - Campings
  - ★ Extension envisagée en continuité du village existant
- OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'INCONSTRUCTIBILITE  
EN DEHORS DES ESPACES URBANISES DE LA BANDE LITTORALE**
- Cap de l'Homoy (zone bâtie sans aplat) n'est pas désigné comme espace urbanisé selon les critères retenus
- Trait de côte : projection 2040
  - Bande littorale : 150 mètres
- OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'EXTENSION LIMITEE  
DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES**
- ▨ Espaces proches du rivage
- OBJECTIF 4 : PRESERVER LES ESPACES LITTORAUX REMARQUABLES  
ET ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS**
- ▲ Espaces boisés significatifs
  - Espaces littoraux remarquables terrestres
  - Espaces littoraux remarquables aquatiques et coupures d'urbanisation naturelles
- OBJECTIF 5 : MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION**
- ▨ Coupures d'urbanisation
  - Coupures d'urbanisation naturelles à l'échelle de la commune



## Les zones de camping en espace proche du rivage à Vielle-Saint-Girons

### VIELLE-SAINT-GIRONS : SYNTHESE DES ENJEUX RELATIFS A LA LOI LITTORAL

- OBJECTIF 1 : CARACTERISER LES VILLAGES EXISTANTS  
ESPACES POUR LESQUELS L'URBANISATION DOIT SE FAIRE EN CONTINUITE**
- Villages identifiés au titre de la Loi Littoral : VIELLE et SAINT GIRONS
  - Campings
  - ★ Extension envisagée en continuité des villages existants
- OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'INCONSTRUCTIBILITE  
EN DEHORS DES ESPACES URBANISES DE LA BANDE LITTORALE**
- Saint Girons plage est désigné comme espace urbanisé selon les critères retenus
- Trait de côte : projection 2040
  - Bande littorale : 150 mètres
- OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'EXTENSION LIMITEE  
DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES**
- ▨ Espaces proches du rivage
- OBJECTIF 4 : PRESERVER LES ESPACES LITTORAUX REMARQUABLES  
ET ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS**
- ▲ Espaces boisés significatifs
  - Espaces littoraux remarquables terrestres
  - Espaces littoraux remarquables aquatiques
- OBJECTIF 5 : MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION**
- ▨ Coupures d'urbanisation aux abords des espaces urbanisés et villages
  - Coupures d'urbanisation naturelles à l'échelle de la commune





## Objectif 4 :

### Préserver les espaces littoraux remarquables et espaces boisés significatifs

Les règles fixées par l'article L.121-23 et suivants du Code de l'urbanisme, complétées par la partie réglementaire du même code, posent un principe de préservation des espaces littoraux remarquables et ce, sur l'ensemble des espaces terrestres et marins des communes littorales.

#### Renvoi cartographique :

*La localisation graphique des espaces littoraux remarquables et espaces boisés significatifs est représentée sur les cartes de synthèse annexées au DOO.*

## 1 - DEFINIR LES ESPACES LITTORAUX REMARQUABLES A PARTIR DE CRITERES DE DELIMITATION

**P125 /** Les PLU devront préciser la localisation et les contours des « espaces littoraux remarquables » et « espaces boisés significatifs » à leur échelle dès la phase d'état initial de l'environnement.

**P126 /** Dans les PLU, les espaces remarquables doivent être indiqués au titre de la loi littoral.

**P127 /** La localisation précise des « espaces littoraux remarquables » dans les PLU devra s'appuyer sur les conditions cumulatives suivantes :

> L'espace en question doit :

- Soit constituer un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine culturel ou littoral
- Soit être nécessaire au maintien des équilibres biologiques ;
- Soit présenter un intérêt écologique.

> L'espace en question doit figurer parmi les espaces listés par l'article R.121-4 du Code de l'urbanisme qui comporte des milieux sensibles (marais, dunes...) mais aussi des espaces faisant déjà l'objet d'une protection réglementaire (site inscrit, site classé, site Natura 2000.

Sont notamment concernés : « les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci » et « les parties naturelles de sites inscrits ou classés (...) et des réserves naturelles ». Il sera obligatoire de prendre en compte les périmètres suivants :

- la Réserve Naturelle Nationale du Courant d'Huchet,
- les 4 sites Natura 2000,
- toutes les ZNIEFF de type 1 et 2,
- les 4 Espaces Naturels Sensibles,
- les parties uniquement naturelles du site inscrit et des zones d'intervention du Conservatoire du littoral.

**P128 /** Concernant les sites inscrits, les PLU intégreront dans les Espaces Littoraux Remarquables les parties naturelles et d'intérêt écologique de ces sites et plus particulièrement les milieux de dunes.

**P129 /** Toute modification majeure de la localisation et de la délimitation de ces espaces devra être justifiée et argumentée dans le rapport de présentation. Notamment, en cas de renversement de la présomption d'espace remarquable, s'agissant des parties naturelles des sites classés ou inscrits, le rapport de présentation

## 2 - METTRE EN OEUVRE LE PRINCIPE DE PROTECTION DES ESPACES LITTORAUX REMARQUABLES ET ESPACES BOISÉS SIGNIFICATIFS (hors campings)

**P130 /**Après identification des Espaces littoraux remarquables et Espaces boisés significatifs à l'échelle du PLU des communes littorales :

- les PLU devront classer ces « espaces littoraux remarquables » dans un zonage où seules des tolérances vis-à-vis de la constructibilité seront explicitées et réglementées ;

- les espaces boisés significatifs devront faire l'objet d'un classement en EBC (Espaces Boisés Classés), après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Le règlement graphique permettra de distinguer les EBC retenus au titre de la Loi littoral des EBC « classiques ». Les premiers bénéficient d'une protection plus forte vis-à-vis de projets éventuels.

68 **P131 /**Dans les « Espaces littoraux remarquables », les aménagements suivants pourront être autorisés s'il est dûment démontré l'absence d'impacts significatifs sur leurs objectifs de protection :

Aménagements autorisés sous conditions :

Seuls sont autorisés les aménagements légers prévus à l'article Article L.121-24 du Code de l'urbanisme à savoir :

Des aménagements légers nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public de ces espaces. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements

**P132 /** Le rapport de présentation du PLU devra justifier la traduction de la règle de préservation des espaces littoraux remarquables à l'échelle communale. La justification de l'édition d'un règlement approprié doit donc être prévue.

## 3 REMARQUABLES ET ESPACES BOISÉS SIGNIFICATIFS POUR LES CAMPINGS

**P133 /**Dans les espaces littoraux remarquables :

- Aucun nouveau camping ne peut être créé.
- Les extensions de périmètre d'un camping existant sont interdites.
- La pose de HLL est interdite.

Dans les espaces littoraux remarquables, à l'intérieur de l'emprise foncière d'un camping existant, d'une aire naturelle ou PRL :

- la pose de RML sur les emplacements existants n'est pas interdite mais devra respecter les 5 critères de définition des RML listés page 57 du DOO.

**P134 /**Dans le PLU, chaque commune devra s'interroger sur l'opportunité d'interdire ou de réglementer l'implantation de RML dans le règlement de la zone destinée au camping (Uk ou Nk dans la plupart des cas). Les possibilités d'implantation devront être justifiées par la

capacité de la zone naturelle destinée à être protégé.

Seules les extensions de bâtiments à usage collectif et nécessaire au fonctionnement du camping pourront être autorisées dans les PLU. Les possibilités d'extension ou de construction de nouveaux bâtiments à usage collectif devront être mesurées. Les possibilités d'extension devront être limitées en nombre et/ou en surface par rapport à une surface de plancher existante (comme c'est le cas pour tout extension de bâtiment ou construction d'annexe en zone Naturelle d'un PLU).

**P135 /**Une commission intercommunale devra être chargée de mettre en place les outils indispensables au contrôle du respect des prescriptions 133 et 134.

## Objectif 5 : Maintenir les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation sont des espaces naturels, ni urbanisés ni aménagés (pouvant contenir des constructions existantes isolées).

### Renvoi cartographique :

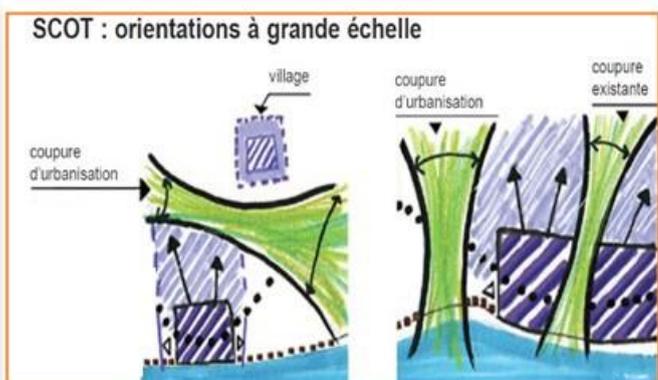
Sur les cartes de synthèse des orientations relatives à la Loi Littoral annexées au DOO, le SCOT fait apparaître les coupures d'urbanisation.

**P136** / Les PLU devront préciser la localisation et le tracé des « coupures d'urbanisation » à leur échelle dès la phase d'état initial de l'environnement. De surcroît, les PLU peuvent définir des coupures d'urbanisation supplémentaires qui n'apparaissent pas dans le SCOT pour des raisons d'échelle notamment.

**P137** / Toute modification majeure de la localisation et du tracé des coupures d'urbanisation devra être justifiée et argumentée dans le rapport de présentation.

**P138** / Les PLU devront prendre en compte les coupures d'urbanisation par un zonage et un règlement permettant de garantir leur viabilité : classement des coupures d'urbanisation en zones agricoles (A) ou naturelles (N) dont le règlement devra interdire les constructions constituant une urbanisation. L'emprise de ce zonage devra être de taille significative par rapport à son environnement entre deux parcelles urbanisées et suffisante pour garantir la viabilité et la fonction de coupure d'urbanisation.

69



## ANNEXES

### Annexe 1 : Les besoins réels en logements

	Population 2013	Taux	Habitants supplémentaires	Total habitants 2040	Résidences principales nécessaires 2040	Point mort	Point mort projeté	Besoins réels en RP 2040	Total logements (RP+RS) 2013	Total logements (RP et RS) 2040
Castets	1997	2,2	1597	3594	726	238	194	920	1001	2086
Léon	1981	1,4	902	2883	410	178	-78	332	2209	2991
Lévignacq	314	1	97	411	44	71	15	59	245	342
Linxe	1351	1,1	464	1815	211	83	60	271	833	1207
Lit-et-Mixe	1563	1,1	537	2100	244	338	50	294	1708	2384
St-Julien-en-B	1567	1,1	538	2105	245	247	-45	200	1640	2091
St-Michel-Esc	295	1	91	386	41	52	-17	24	241	281
Taller	592	1,1	203	795	92	15	39	132	274	435
Uza	159	1	49	208	22	19	-4	19	148	185
Vielle-St-Girons	1214	1,1	417	1631	190	248	-19	170	1245	1641
CDC	11033	1,37	4 898	15 931	2 226	1 437	195	2 422	9 544	13 641

70

Source RP 2013

Ce tableau a un caractère prescriptif. Il est associé aux prescriptions P1 à P24.

Les informations collectées par l'INSEE sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles. Cette date de référence est fixée au 1er janvier de l'année médiane des cinq années d'enquête pour obtenir une meilleure robustesse des données.

La référence au 01/01/2013 est le résultat des données INSEE « millésime 2013 » (2012-2013-2014).

Le choix a été fait d'établir une date de départ arbitrairement au 01/01/2013.

**L'évaluation des besoins globaux en logements sur un territoire s'appuie sur l'identification de deux types de besoins** : les logements qui répondent aux besoins endogènes (plus communément appelés le point mort) et les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis.

- **Les logements nécessaires** correspondent au nombre de logements qu'il faudra produire pour accueillir la nouvelle population. Il se calcule par le nombre d'habitants supplémentaires divisé par le nombre de personnes par ménages, qui est en moyenne de 2,2 sur le territoire. Par exemple, pour Castets,  $1597/2,2 = 726$  logements nécessaires. Le nombre d'habitants par logement est de 2,2 ayant été appliqué à l'ensemble des dix communes, les estimations pourront être différentes lors de l'élaboration du PLU sans remettre en cause le rapport de compatibilité.

- **Le point mort** est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal pour une période donnée. Il s'agit donc de connaître les besoins en termes de logements pour ne pas perdre de population. En effet, si les effectifs de population ne varient pas, les changements de modes de vie (séparation, enfants quittant le foyer...) et l'évolution du parc de logements entraîneraient une nécessité plus ou moins grande de construire de nouvelles habitations.

Cette nécessité de logements est exprimée en valeurs positives ou négatives selon qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une baisse du besoin.



### **Pour obtenir le point mort, il est nécessaire de tenir compte de trois critères :**

- **Le renouvellement du parc** : ce concept prend en considération l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état (construction, destruction, insalubrité...) que sous celui de leur vocation (changement de destination des bâtiments). Ainsi, si un ancien commerce demeure vacant et qu'il est transformé en résidence principale, il contribuera à faire baisser les besoins en termes de logement puisqu'il permettra d'accueillir un ménage. Le renouvellement du parc a donc une influence sur les besoins en termes de logement.  $\text{Renouvellement} = \text{Total construction neuve (1999 -2013)} - \text{Variation du nombre de logements (1999 à 2013)}$

- **La variation des Résidences Secondaires et Logements Vacants** : ce critère permet d'analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins. Si un Logement Vacant devient Résidence Principale, cela fait baisser le besoin en logements.

$\text{RSLV} = \text{Variation du nombre de résidences secondaires 2013-1999} + \text{variation du nombre de logements vacants 2013-1999}$

- **Le desserrement de la population** : cela consiste à considérer qu'une variation du taux d'occupation des résidences principales entraîne une évolution des besoins en logements. En effet, les modes de vie évoluant (divorces, départ des jeunes du foyer familial), le nombre de personnes par logement change. Si on considère que l'effectif de la population reste stable, l'évolution du taux d'occupation entraîne une augmentation ou une diminution du besoin en logements. Par exemple, la décohabitation d'une population donnée tend à créer un besoin en logements.

$\text{Desserrement} = (\text{Population des ménages en 1999} / \text{Taille moyenne des ménages 2013}) - \text{Nombre de résidences principales de 1999}$

71

### **Point mort = Renouvellement du parc + Variation des Résidences Secondaires et de Logements Vacants + Desserrement de la population**

Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal. Sa projection permet d'avoir une estimation de l'impact du renouvellement, de la variation et du desserrement sur le parc de logement futur.

Pour le calcul du renouvellement, on applique la même part qui avait été observée sur la période 1999-2013 à la période 2013-2040.

Le desserrement prend en compte le phénomène de décohabitation qui est fonction des taux d'occupation qui sont retenus pour la période 2013-2040 (la formule de calcul reste inchangée).

Seule la variation n'entre pas en compte dans la projection. Il est difficile d'envisager l'évolution des résidences secondaires sur 27 ans. Les logements vacants ne peuvent pas être pris en compte puisque les politiques d'aménagement visent aujourd'hui à la mise en place d'une meilleure gestion de la consommation de l'espace.

**Le besoin réel est donc la somme des logements nécessaires et du point mort projeté.**

## Annexe 2 : Les logements sociaux

	Résidences Principales (INSEE 2013)	Logements Sociaux au 31/12/2016	% Logements Sociaux actuels	Projection Résidences Principales (01/01/2040)	Part des LS dans le nombre total des RP 2013	Nombre total de LS en 2040	Nombre de LS à produire en 2040
Castets	849	85	10	1 629	15	244	159
Léon	938	27	3	1 079	10	108	81
Lévignacq	150	6	4	186	5	9	3
Linxe	604	50	8	801	10	80	30
Lit-et-Mixe	742	60	8	870	10	87	27
St-Julien-en-B	728	27	3	817	10	82	55
St-Michel-Esc	146	3	2	161	5	8	5
Taller	229	2	1	331	10	33	31
Uza	77	2	3	87	5	4	2
Vielle-St-Girons	536	129	24	600	10	60	0
CDC	4 998	391	8	6 246	9	716	394

Ce tableau n'est pas prescriptif, il est associé à la recommandation R6.

La part des logements sociaux est calculée par rapport aux nombres de résidences principales. Actuellement, 8% des résidences principales (insee 2013) sont des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU (chiffage CDC CLN au 31/12/2016).

La définition des logements sociaux présente dans l'article 55 de la loi SRU intègre différents types de logements dont certains EHPAD conventionnés ou autres logements pour personnes dépendantes. La définition complète est présente à la page 65 du rapport de présentation.

La Vielle-Saint-Girons atteint déjà l'objectif collectivement fixé par le SCoT ce qui ne l'empêche pas pur autant de produire des logements sociaux.

**L'objectif serait de passer à une moyenne de 9%.**

Pour atteindre l'objectif de 716 logements sociaux en 2040, 394 devront être créées au cours des 25 prochaines années.



## Annexe 3 : La densité

Les besoins réels en logements correspondent à la somme des logements nécessaires et du point mort projeté. Ils ont été calculés à partir de la projection de population.

Une densité moyenne de 12 logements/hectare devra être recherchée sur l'ensemble du territoire. Ce chiffre est issu de la pondération des moyennes imposées à chaque commune individuellement (tableau ci-dessous).

Cette densité a été répartie par commune en fonction de l'armature territoriale du territoire : chaque commune se voit affecter une densité moyenne à respecter sur l'ensemble de ses opérations, ce qui ne signifie pas que toutes les opérations doivent respecter ce chiffre. Certaines opérations prévoiront de l'habitat dense tandis que d'autres pourront proposer de l'habitat individuel, moins dense.

	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 Moyenne pondérée	336	37	3642	298

73

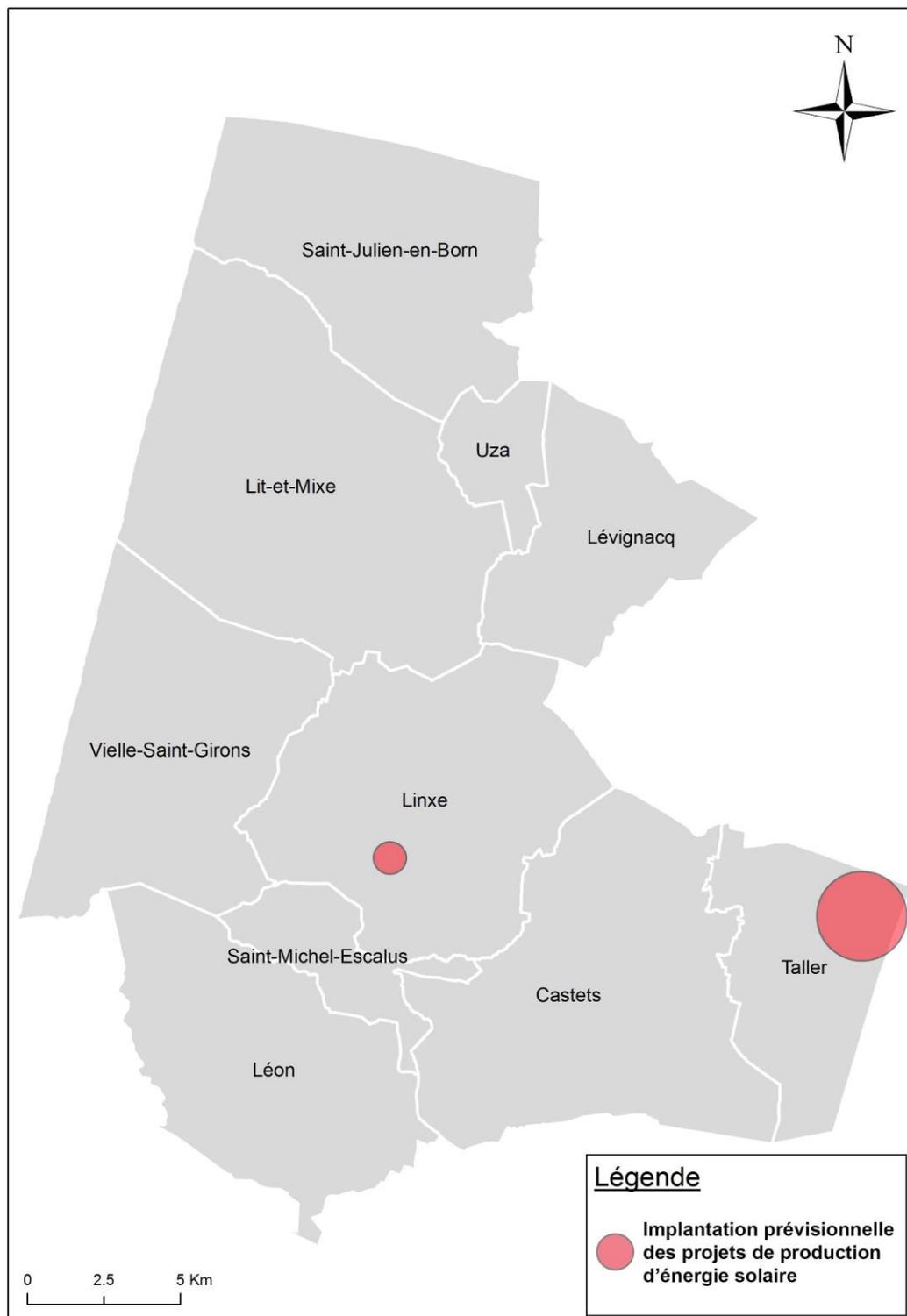
Conception Côte Landes Nature

Ce tableau est prescriptif. Il est associé aux prescriptions P20 à P24 ainsi que les prescriptions P111 et P112. La consommation foncière projetée entre le 01/01/2013 et le 01/01/2016 n'est pas connue à ce jour et n'a fait l'objet ni d'une photo-interprétation ni d'une analyse de l'ADS. Cette estimation est le résultat de la moyenne annuelle par commune projetée entre 2013 et 2040 (soit 27 ans) et rapportée aux 3 années passées et arrondie à l'entier supérieur ou inférieur.

Cela a permis d'estimer la consommation foncière projetée entre le 01/01/2016 et le 01/01/2040.

Exemple: Castets devrait consommer 78 hectares en 27 ans soit 2.88 ha/an, soit 8.66 ha en 3 ans = 9ha pour la période allant du 01/01/2013 au 01/01/2016.

## Annexe 4 : Plan de situation des projets de transition énergétique





## Annexe 5 : Fiche-type Inventaire patrimoine

### Schéma de Cohérence Territoriale

Communauté de communes Côte Landes Nature



#### Paysage

Préserver les diverses identités du territoire et la qualité commune du cadre de vie : élaborer une charte paysagère

#### Constat général

Le territoire jouit d'une diversité paysagère et naturelle, qui participe à son attrait touristique. Consciente des enjeux forts que représentent les éléments patrimoniaux, architecturaux et environnementaux de son territoire, il est proposé à la communauté de communes Côte Landes Nature de créer une charte paysagère intercommunale.

Cette charte correspond à un « instrument de concertation entre agents publics et privés, applicable à l'échelle locale, en vue de l'accomplissement d'actions de protection, gestion et d'aménagement des paysages permettant d'en maintenir la valeur » (Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages). Elle est donc un outil d'aide à la décision qui prend la forme d'un contrat moral entre les différents acteurs d'un même territoire.

Ainsi, elle définit des principes de préservation et de gestion du cadre naturel, mais aussi sa mise en valeur au bénéfice des habitants et des visiteurs du territoire.

Cette charte correspond donc à une démarche volontaire, qui permet aux acteurs de mieux connaître leur paysage, de faire des choix quant à son devenir et de définir les moyens de la mise en œuvre de ces choix.

75

#### Objectifs visés

Cette démarche volontaire est un moyen de mieux connaître les paysages d'un territoire et d'en faire le diagnostic dans le cadre d'un projet de protection, de valorisation et de restauration du patrimoine paysager. Elle détermine des orientations générales concernant le paysage, une stratégie, un programme d'actions et la mise en œuvre du projet paysager sur un territoire commun.

L'échelle de la charte permet de transgresser les limites administratives et facilite ainsi la coexistence des documents d'urbanisme. Sa dimension largement pédagogique permet d'engager une dynamique de projet fédérateur porté par les élus.

#### Description de l'action

Il s'agit ici de présenter et de concrétiser la réalisation d'une Charte paysagère intercommunale qui s'appliquera sur le territoire de Côte Landes Nature. Elle sera le produit d'un travail commun d'acteurs variés, et elle permettra à ces derniers de mieux connaître leur paysage, de faire des choix quant à son devenir et de définir les moyens de la mise en œuvre de ces choix.

Action	Description	Qui ?
	En amont, constitution d'un Comité de Pilotage, afin de valider chaque étape. Il peut être constitué des maires concernés, des services du Conseil Général et de la Région, les services de l'Etat, le CAUE, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie, des associations. Constitution également d'un Comité de Suivi pour l'accompagnement régulier du projet.	

### Etape 1 : Connaissance et diagnostic

Préservation de l'existant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Révélation des identités paysagères et architecturales singulières du territoire et des communes : définition des typologies et des différentes catégories d'occupation de l'espace</li> <li>• Référentiel de réalisations locales intéressantes, pour connaître le dynamisme local</li> </ul>	• Bureau d'étude mandaté
Encadrement du futur développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition de principes d'évolution garant d'une cohérence globale et de la pérennité des différentes entités (révélées dans l'étape précédente)</li> </ul>	• Bureau d'étude mandaté
Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Détermination des argumentaires et des différents fondements du paysage sur lesquels viendront s'appuyer les choix et les orientations de la Charte</li> </ul>	• Bureau d'étude mandaté
Réunion COPIL		

### Etape 2 : Détermination du parti d'aménagement

Synthèse du diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identités paysagères</li> <li>• Identités urbaines</li> <li>• Identités architecturales</li> </ul>	• Bureau d'étude mandaté
Conclusion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilisation de la méthode AFOM. Elle permet de croiser les données issues du diagnostic ainsi que les tendances évolutives. Elle permet de prendre en compte dans la stratégie à la fois les facteurs internes et les facteurs externes, en maximisant le potentiel des forces et des opportunités et en minimisant les effets des faiblesses et menaces.</li> </ul>	• Bureau d'étude mandaté
Réunion COPIL		

76

### Etape 3 : Définition d'une stratégie et d'un programme d'action

Elaboration d'un corps de règles et définition de moyens d'actions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition de moyens d'actions et de disposition sur les typologies précédemment identifiées, ainsi que sur les phases d'évolution anticipées</li> </ul>	• Bureau d'étude mandaté
Détermination de zones d'intervention (ou entités paysagères)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zones d'intervention ciblées en fonction de la précision des objectifs à atteindre</li> </ul>	• Bureau d'étude mandaté
Réunion COPIL		

### Etape 4 : Mise en œuvre du projet et animation

Production d'un document de référence	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fiches de prescription thématique</li> <li>• Identification des procédures, outils, moyens humains, financiers et réglementaires mesures de vigilance, à mobiliser pour les actions paysagères</li> </ul>	• Bureau d'étude mandaté
Evolution et mise en œuvre du projet paysager	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Traduction réglementaire (documents d'urbanisme, etc.)</li> <li>• Traduction opérationnelle (mise en œuvre de projets de transformation de l'espace, contrats de paysage, etc.)</li> <li>• Traduction pédagogique (sensibilisation, formation, publication, exposition, etc.)</li> </ul>	• Bureau d'étude mandaté
Réunion COPIL et comité de suivi		



#### **Des facteurs de succès et d'efficacité de la charte :**

- **L'implication des élus** : Les élus peuvent intervenir pour créer un climat favorable de concertation, de mobilisation, pour faciliter la consultation auprès de la population et pour appuyer les démarches de soutien financier. Leur rôle est déterminant pour créer un consensus sur les orientations territoriales à retenir en matière de paysage en relation avec les enjeux économiques particuliers du territoire.
- **La formation et la compétence** : Tous ceux qui sont impliqués dans la démarche de charte de paysage pourraient avoir accès à une formation à l'égard du paysage, notamment au sein de l'organisme porteur du dossier paysage. Par exemple, il est conseillé de développer des formules adaptées de formation pour les élus impliqués étant donné leur rôle de relayer dans le milieu.
- **L'ancrage dans le milieu** : L'ancrage des ressources dans le milieu garantira une sensibilité et un raffinement du diagnostic, une adéquation du projet de paysage aux valeurs de la population et de ses élus, un plan d'action décliné en solutions adaptées et novatrices, et appuyé par une population sensibilisée.

#### **Contacts :**

Il est possible d'obtenir des sources de financements, mobilisables auprès de la Région Aquitaine, du Conseil Départemental 40 et de l'Etat (DREAL).

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Landes est également un partenaire à intégrer à la démarche de la Charte paysagère ([contact@caue40.com](mailto:contact@caue40.com)).



Le Président,  
Gérard NAPIAS



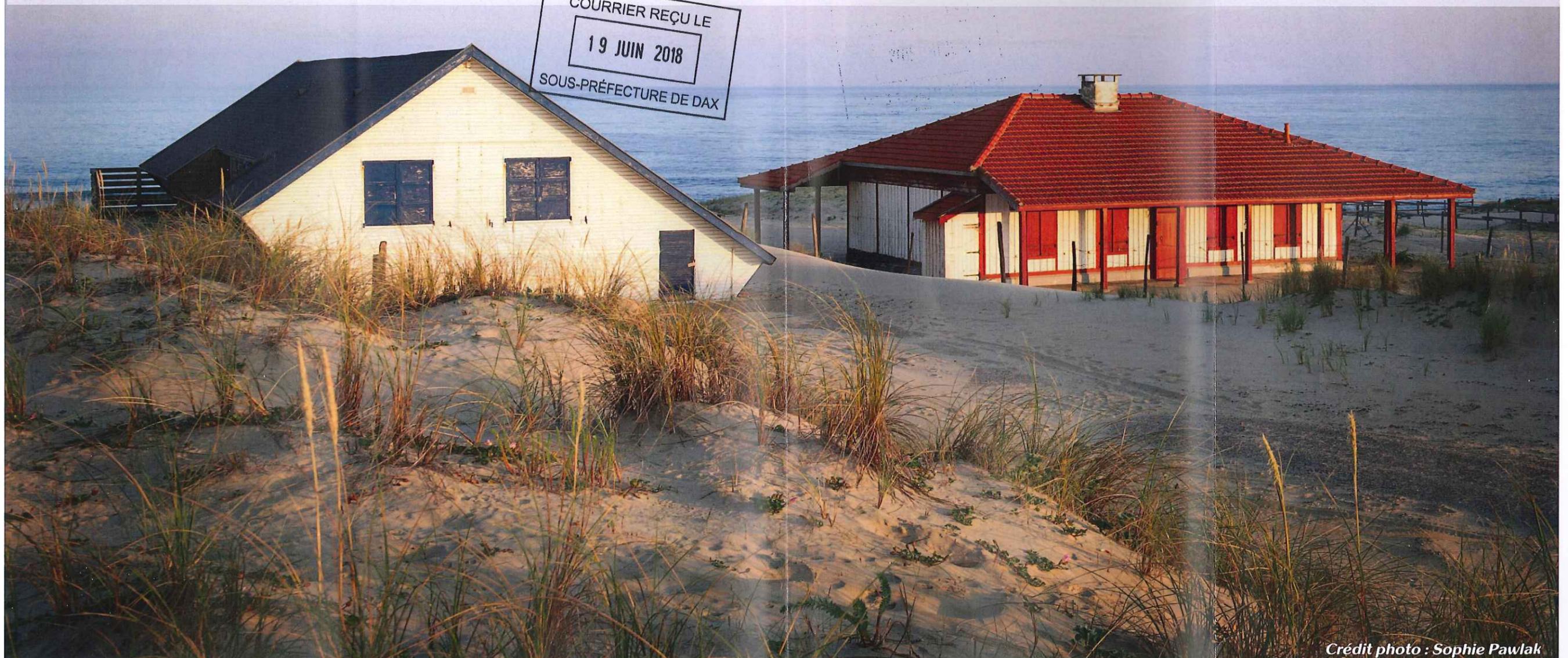
Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire du 05.06.2018

# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

## 3 # Document d'Orientations et d'Objectifs

### Annexe cartographique

COURRIER REÇU LE  
19 JUIN 2018  
SOUS-PRÉFECTURE DE DAX



Crédit photo : Sophie Pawlak

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

# Sommaire :

## Cartes relatives à l'objectif 1 du chapitre 4 du DOO : « Préserver les enjeux de la biodiversité et la structuration du territoire par la trame verte et bleue »

<b>Carte 1</b> : Découpage du territoire en 45 dalles ; ETEN Environnement ; 2016.....	4
<b>Carte 2</b> : Dalle 1 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors - <b>Saint Julien en Born</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	5
<b>Carte 3</b> : Dalle 2 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors - <b>Saint Julien en Born</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	6
<b>Carte 4</b> : Dalle 3 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors - <b>Saint Julien en Born</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	7
<b>Carte 5</b> : Dalle 4 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Lit-et-Mixe</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	8
<b>Carte 6</b> : Dalle 5 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Saint-Julien-en-Born</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	9
<b>Carte 7</b> : Dalle 6 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Saint-Julien-en-Born</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	10
<b>Carte 8</b> : Dalle 7 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Lit-et-Mixe</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	11
<b>Carte 9</b> : Dalle 8 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Lit-et-Mixe</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	12
<b>Carte 10</b> : Dalle 9 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Lit-et-Mixe</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	13
<b>Carte 11</b> : Dalle 10 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Uza et Lit-et-Mixe</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	14
<b>Carte 12</b> : Dalle 11 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Levignacq</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	15
<b>Carte 13</b> : Dalle 12 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Levignacq</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	16
<b>Carte 14</b> : Dalle 13 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Vielle-Saint-Girons</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	17
<b>Carte 15</b> : Dalle 14 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Vielle-Saint-Girons et Lit-et-Mixe</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	18
<b>Carte 16</b> : Dalle 15 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Vielle-Saint-Girons et Lit-et-Mixe</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	19
<b>Carte 17</b> : Dalle 16 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Levignacq et Lit-et-Mixe</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	20
<b>Carte 18</b> : Dalle 17 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Levignacq</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	21
<b>Carte 19</b> : Dalle 18 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Levignacq</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	22
<b>Carte 20</b> : Dalle 19 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Vielle-Saint-Girons</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	23
<b>Carte 21</b> : Dalle 20 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Vielle-Saint-Girons et Linxe</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	24
<b>Carte 22</b> : Dalle 21 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Linxe</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	25
<b>Carte 23</b> : Dalle 22 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Linxe</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	26
<b>Carte 24</b> : Dalle 23 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Linxe</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	27
<b>Carte 25</b> : Dalle 24 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Vielle Saint Girons et Léon</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	28
<b>Carte 26</b> : Dalle 25 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Vielle Saint Girons et Saint-Michel-Escalus</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	29
<b>Carte 27</b> : Dalle 26 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Linxe et Saint-Michel-Escalus</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	30
<b>Carte 28</b> : Dalle 27 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Linxe et Castets</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	31
<b>Carte 29</b> : Dalle 28 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Linxe et Castets</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	32
<b>Carte 30</b> : Dalle 29 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Castets et Taller</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	33
<b>Carte 31</b> : Dalle 30 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Taller</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	34
<b>Carte 32</b> : Dalle 31 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Léon</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	35
<b>Carte 33</b> : Dalle 32 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Léon</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	36
<b>Carte 34</b> : Dalle 33 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Léon et Saint-Michel-Escalus</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	37
<b>Carte 35</b> : Dalle 34 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Castets</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	38
<b>Carte 36</b> : Dalle 35 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Castets</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	39
<b>Carte 37</b> : Dalle 36 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Castets et Taller</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	40
<b>Carte 38</b> : Dalle 37 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Taller</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	41
<b>Carte 39</b> : Dalle 38 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Léon</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	42
<b>Carte 40</b> : Dalle 39 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Léon</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	43
<b>Carte 41</b> : Dalle 40 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Léon</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	44
<b>Carte 42</b> : Dalle 41 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Castets</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	45
<b>Carte 43</b> : Dalle 42 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Castets</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	46
<b>Carte 44</b> : Dalle 43 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Castets et Taller</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	47
<b>Carte 45</b> : Dalle 44 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Taller</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	48
<b>Carte 46</b> : Dalle 45 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – <b>Léon</b> ; ETEN Environnement ; 2016.....	49

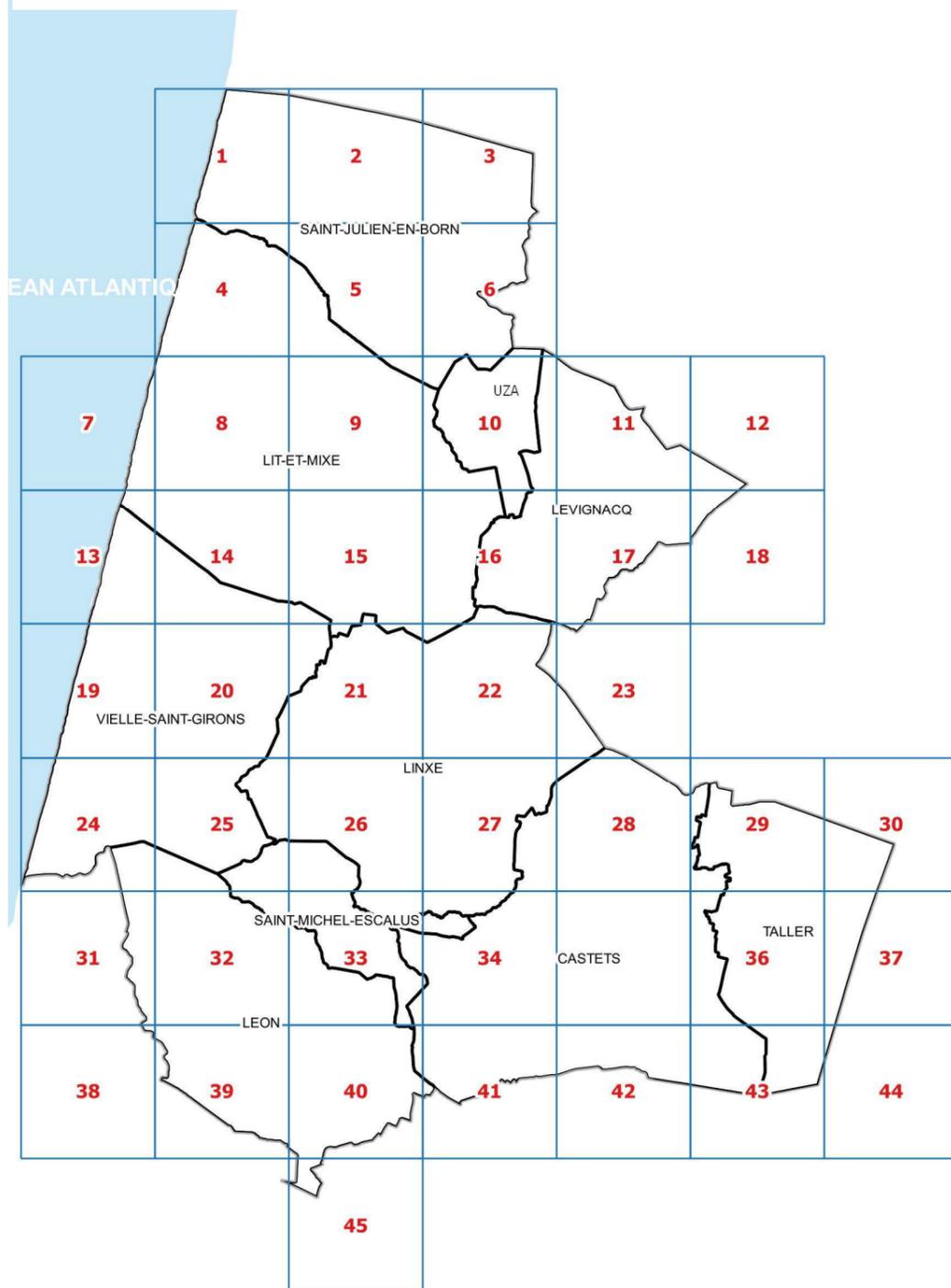
Toutes les cartes présentées dans cette annexe au DOO ont un caractère prescriptif.

## Cartes relatives au chapitre 6 du DOO : « Prendre en compte les enjeux de la Loi littoral »

<b>Carte 47</b> : Synthèse des enjeux relatifs à la Loi Littoral – <b>Saint-Julien-en-Born</b> - ETEN Environnement ; 2016 .....	51
<b>Carte 48</b> : Synthèse des enjeux relatifs à la Loi Littoral – <b>Contis</b> - ETEN Environnement ; 2016 .....	52
<b>Carte 49</b> : Synthèse des enjeux relatifs à la Loi Littoral – <b>Bourg de Saint-Julien-en-Born</b> - ETEN Environnement ; 2016 .....	53
<b>Carte 50</b> : Synthèse des enjeux relatifs à la Loi Littoral – <b>Lit-et-Mixe</b> - ETEN Environnement ; 2016.....	54
<b>Carte 51</b> : Synthèse des enjeux relatifs à la Loi Littoral – <b>Cap de l’Homy</b> - ETEN Environnement ; 2016 .....	55
<b>Carte 52</b> : Synthèse des enjeux relatifs à la Loi Littoral – <b>Bourg de Lit</b> - ETEN Environnement ; 2016 .....	56
<b>Carte 53</b> : Synthèse des enjeux relatifs à la Loi Littoral – <b>Vielle Saint Girons</b> - ETEN Environnement ; 2016 .....	57
<b>Carte 54</b> : Synthèse des enjeux relatifs à la Loi Littoral – <b>Saint-Girons Plage</b> - ETEN Environnement ; 2016 .....	58
<b>Carte 55</b> : Synthèse des enjeux relatifs à la Loi Littoral – <b>Vielle</b> - ETEN Environnement ; 2016 .....	59
<b>Carte 56</b> : Synthèse des enjeux relatifs à la Loi Littoral – <b>Saint-Girons</b> - ETEN Environnement ; 2016.....	60

**Cartes relatives à l'objectif 1 du chapitre 4 du DOO :**

**« Préserver les enjeux de la biodiversité et la structuration du territoire par la trame verte et bleue »**



**Légende des cartes pages suivantes :**

-  Périmètre du SCOT Côte Landes Nature
-  Limite communale

**1 - HIERARCHISER LA SAUVEGARDE DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ENTRE «SITES NATURELS A PROTEGER» ET «SITES NATURELS A PRESERVER»**

*Protéger strictement les espaces naturels remarquables regroupés sous le terme de «sites naturels à protéger»*

-  Sites naturels à protéger surfaciques
-  Sites naturels à protéger linéaires (cours d'eau désignés réservoirs de biodiversité et corridors)

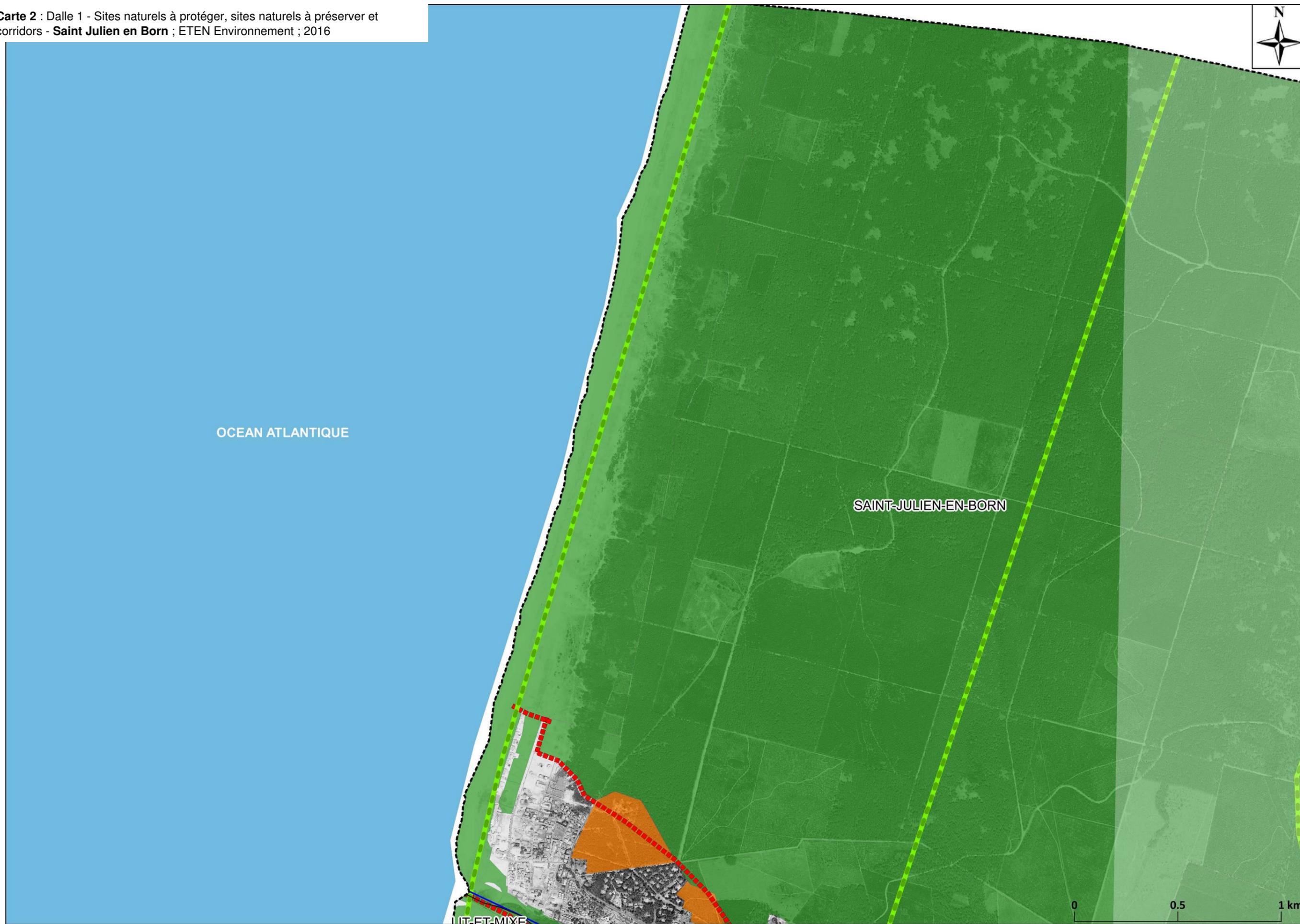
*Préserver les autres espaces naturels de qualité sous le terme de «sites naturels à préserver» :*

-  Milieux composant le massif des Landes de Gascogne
-  Milieux potentiellement humides au sein du massif (landes humides / plantations de pins sur landes humides) les inventaires obligatoires dans le cadre du PLU viendront confirmer ou infirmer leur présence
-  Boisements et îlots de feuillus au sein du massif

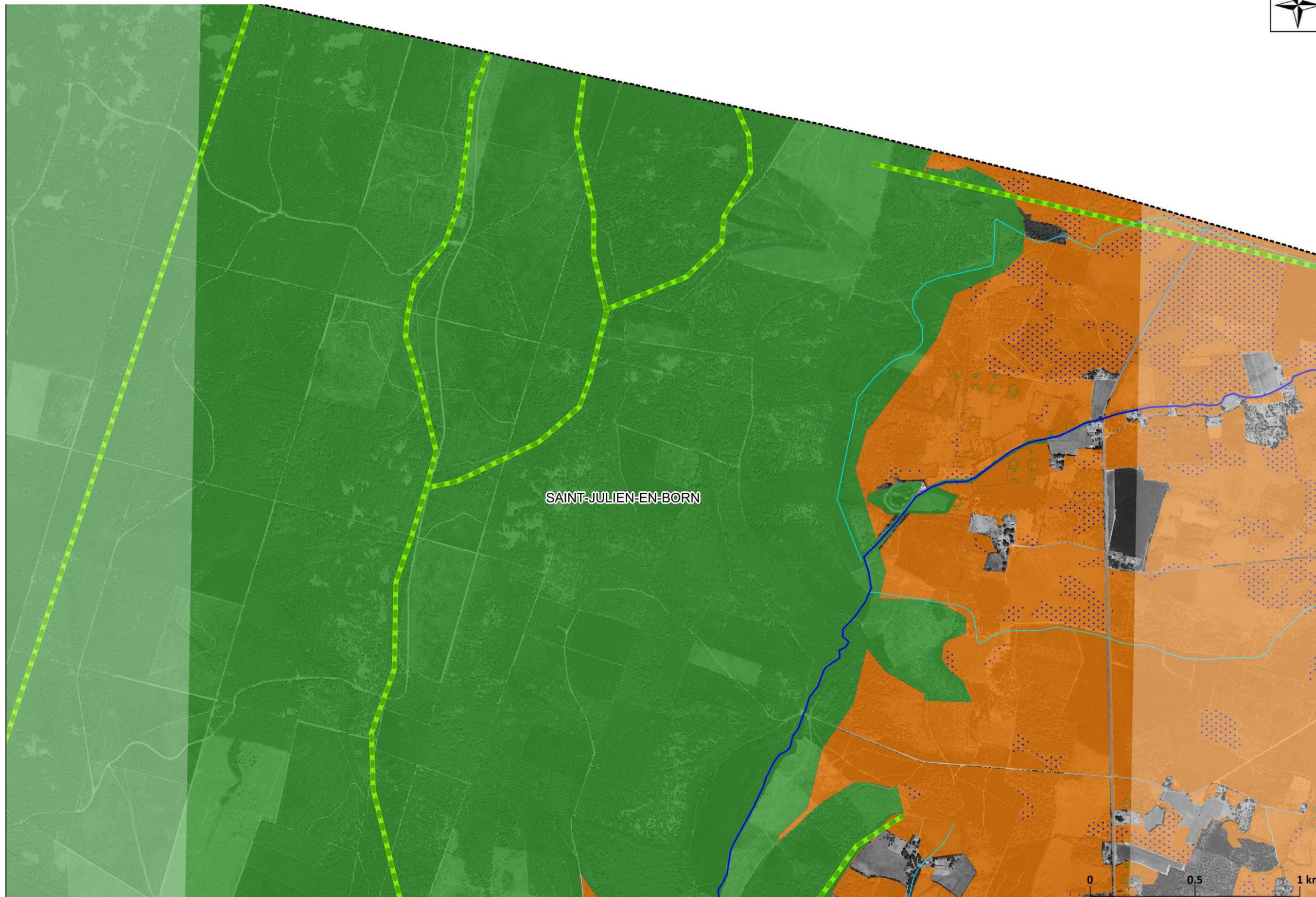
**2 - PROTEGER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES ET MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION**

-  Autres corridors aquatiques
-  Corridors terrestres
-  Coupures d'urbanisation

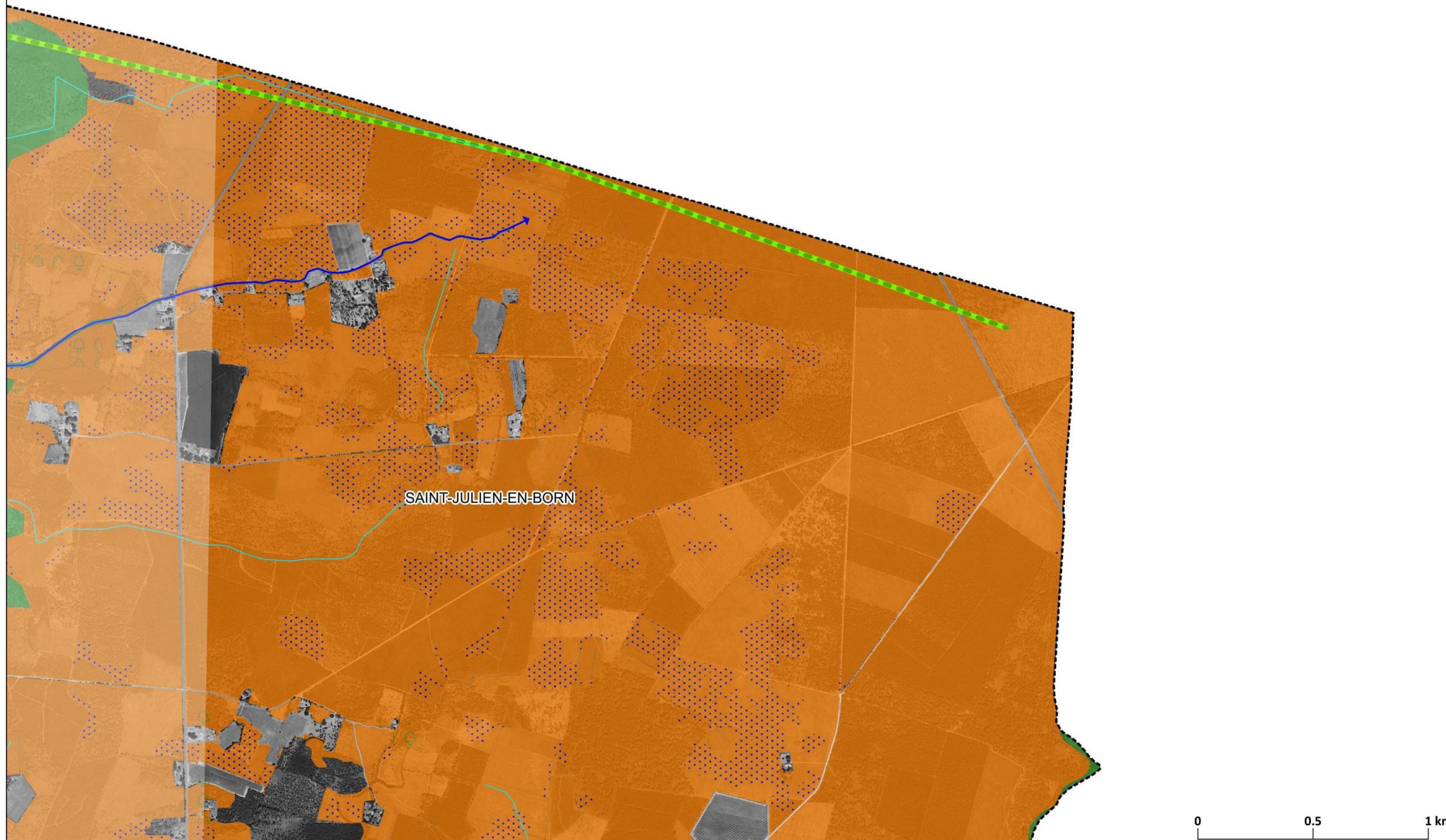
Carte 2 : Dalle 1 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors - Saint Julien en Born ; ETEN Environnement ; 2016



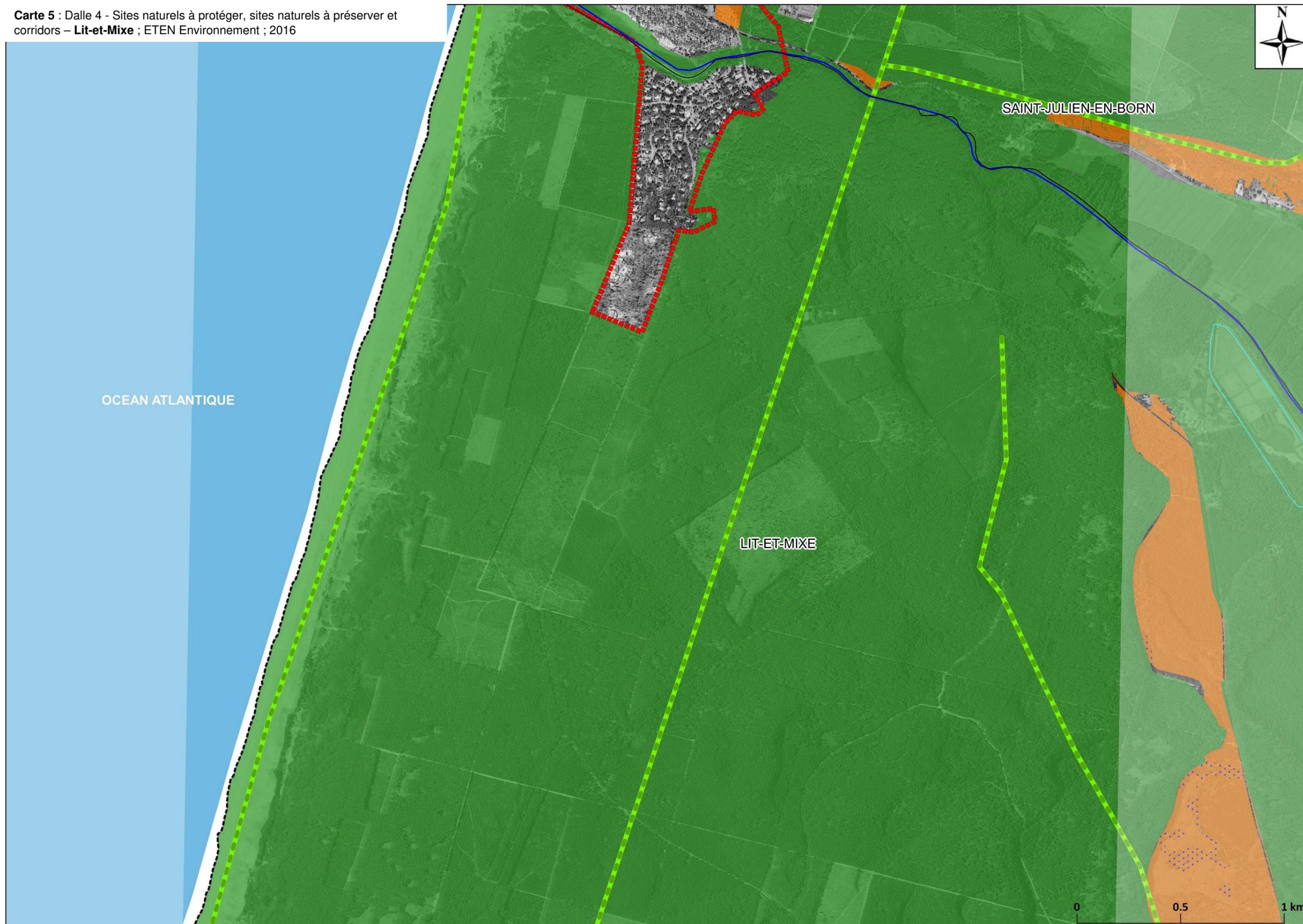
**Carte 3** : Dalle 2 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors - **Saint Julien en Born** ; ETEN Environnement ; 2016



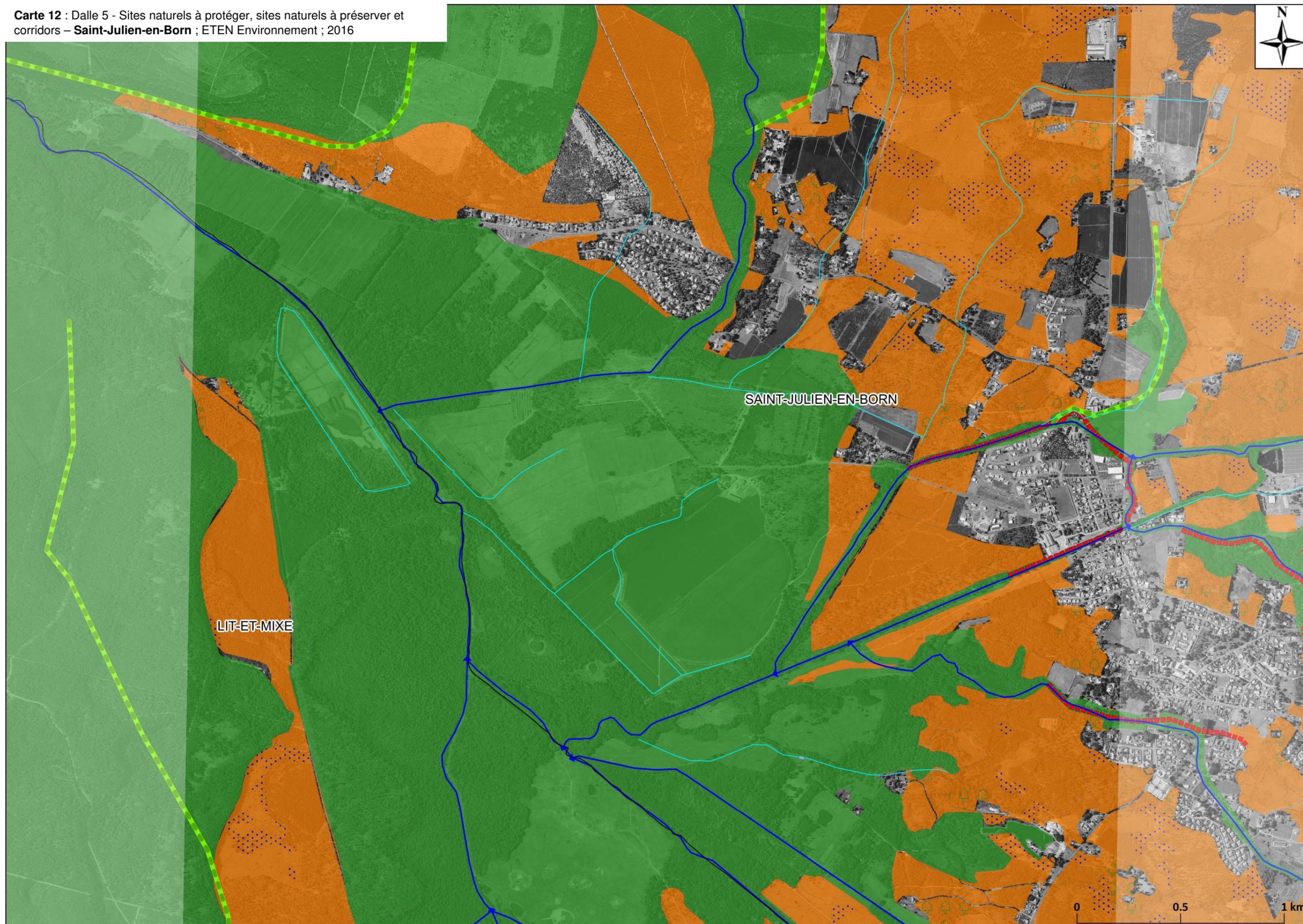
**Carte 4** : Dalle 3 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors - **Saint Julien en Born** ; ETEN Environnement ; 2016



Carte 5 : Dalle 4 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Lit-et-Mixe ; ETEN Environnement ; 2016



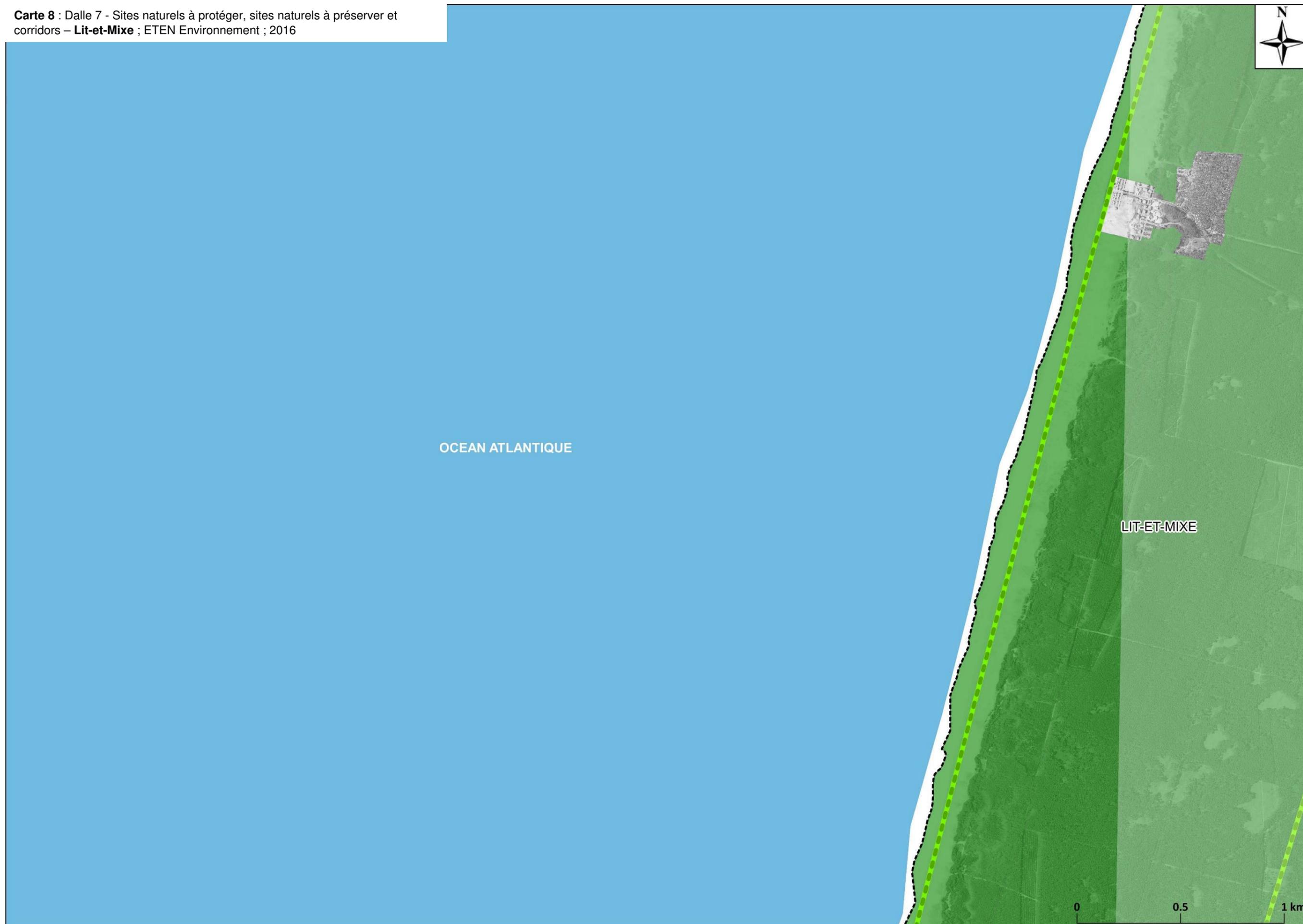
Carte 12 : Dalle 5 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Saint-Julien-en-Born ; ETEN Environnement ; 2016



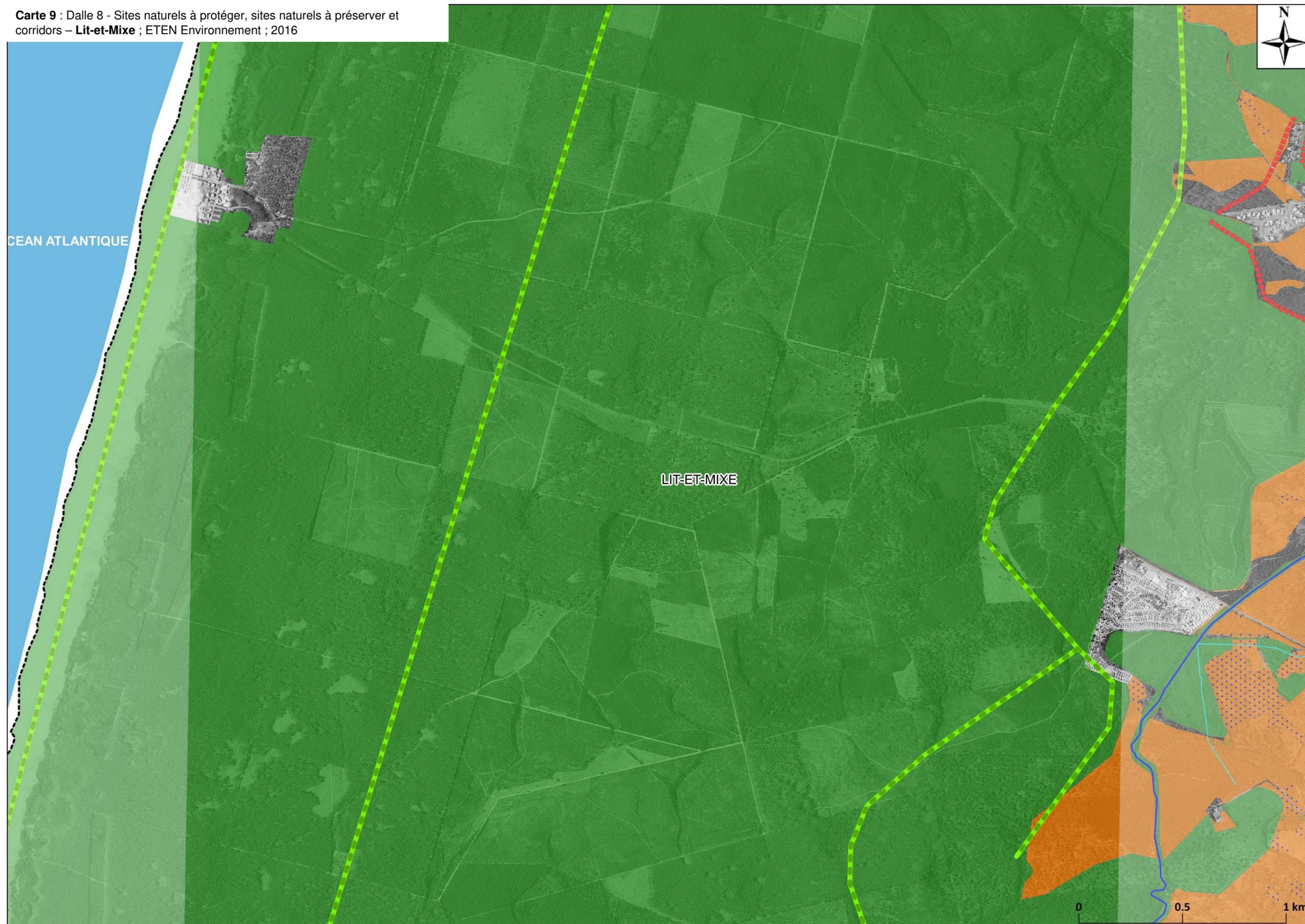
Carte 15 : Dalle 6 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Saint-Julien-en-Born ; ETEN Environnement ; 2016



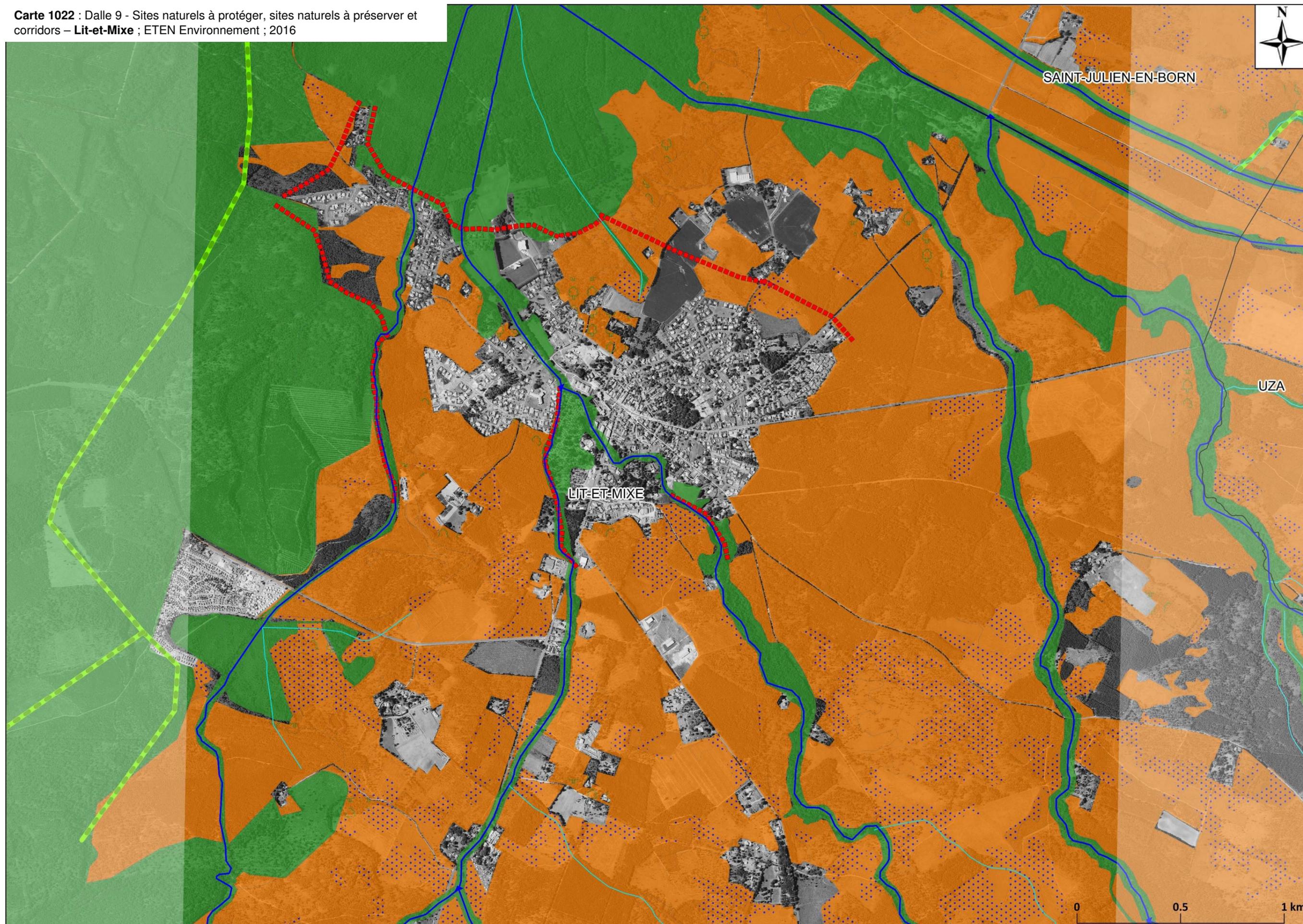
10



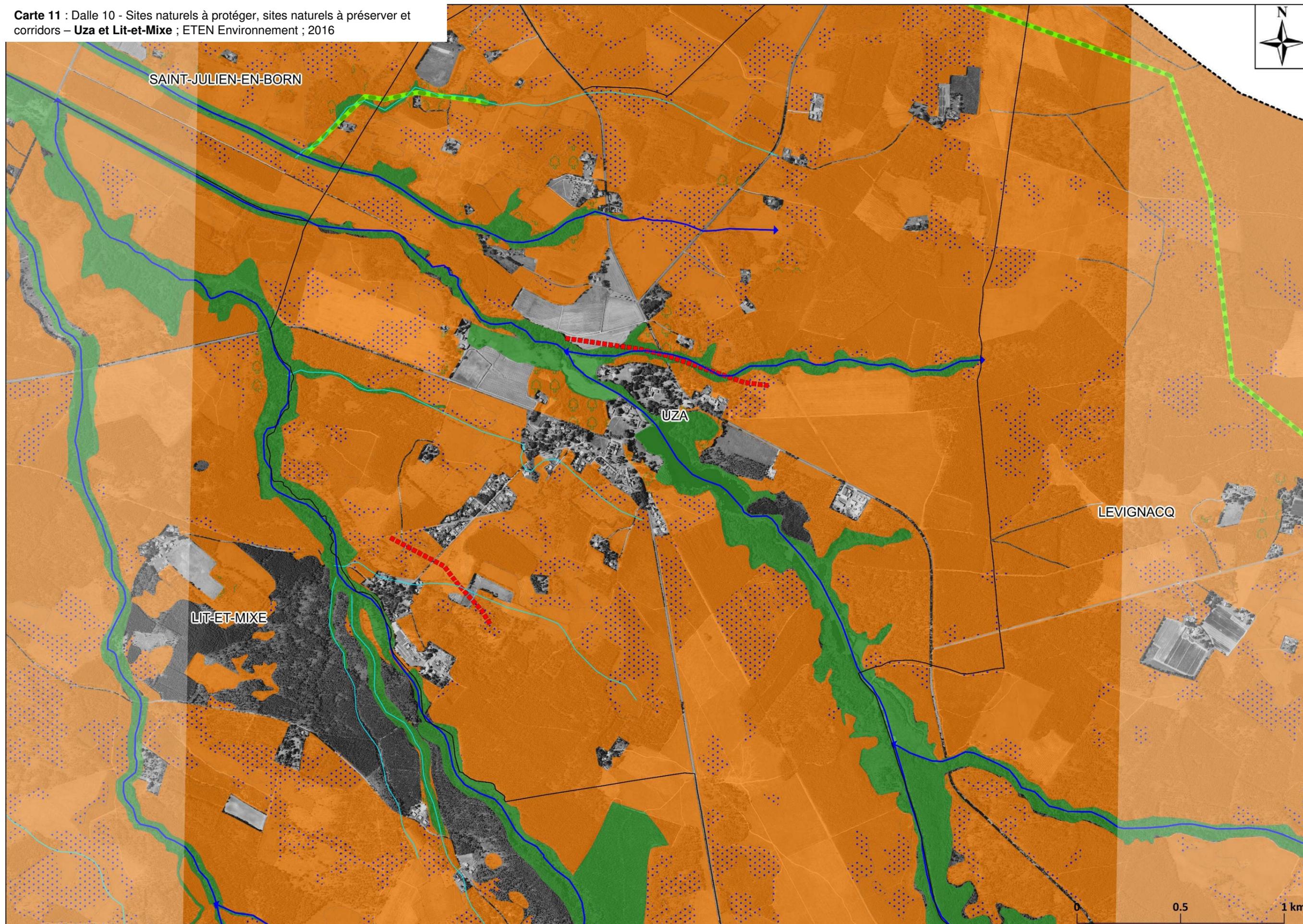
Carte 9 : Dalle 8 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Lit-et-Mixe ; ETEN Environnement ; 2016



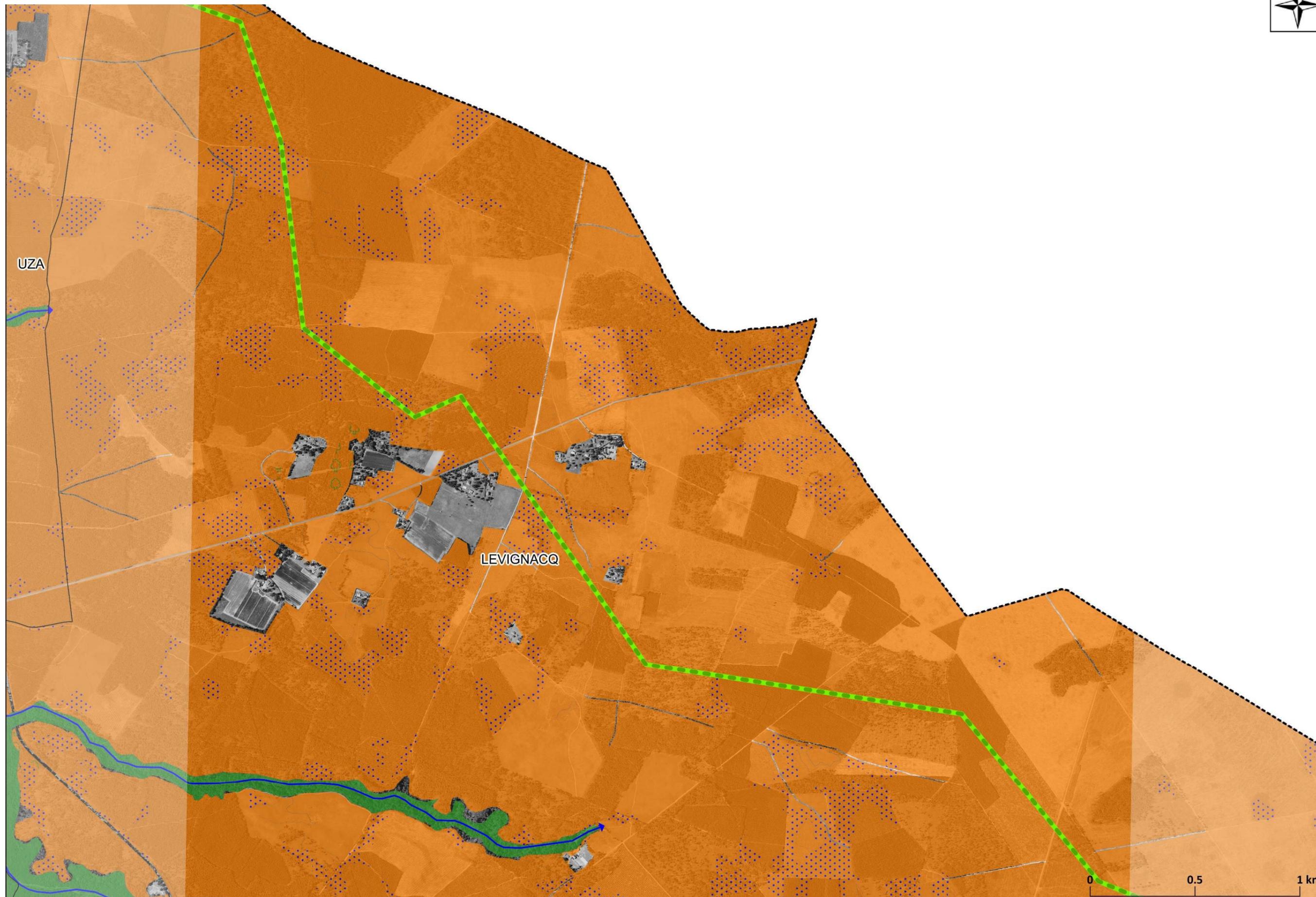
Carte 1022 : Dalle 9 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Lit-et-Mixe ; ETEN Environnement ; 2016

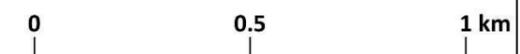
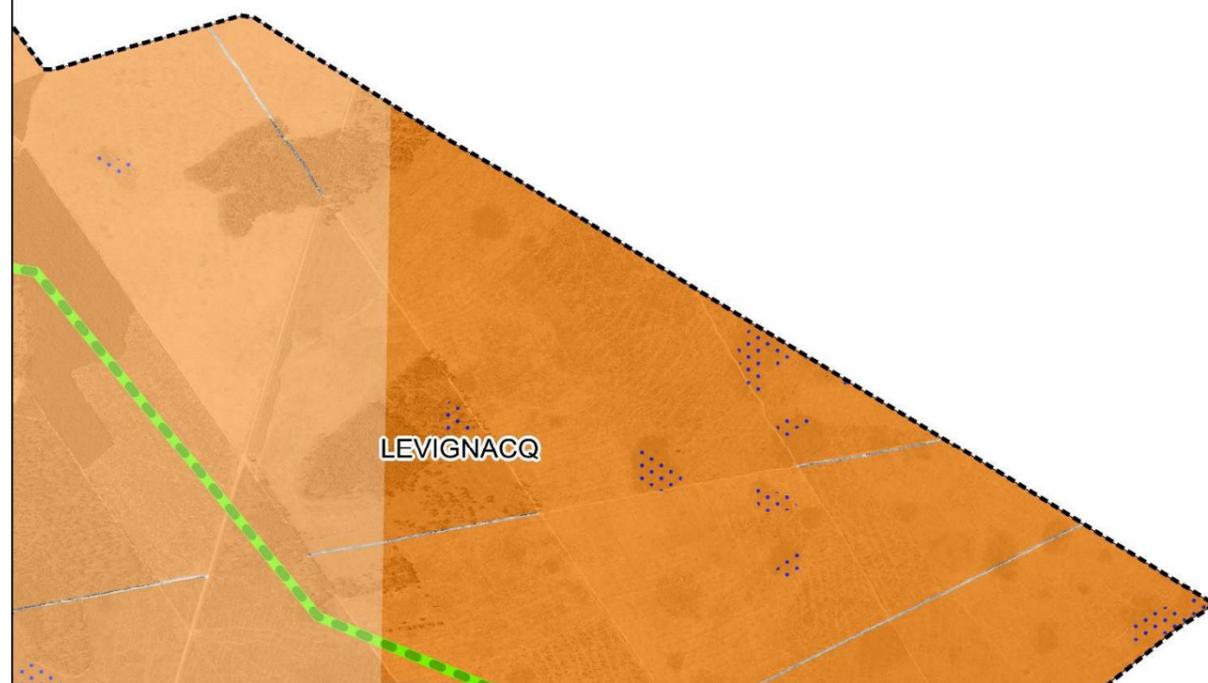


Carte 11 : Dalle 10 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Uza et Lit-et-Mixe ; ETEN Environnement ; 2016

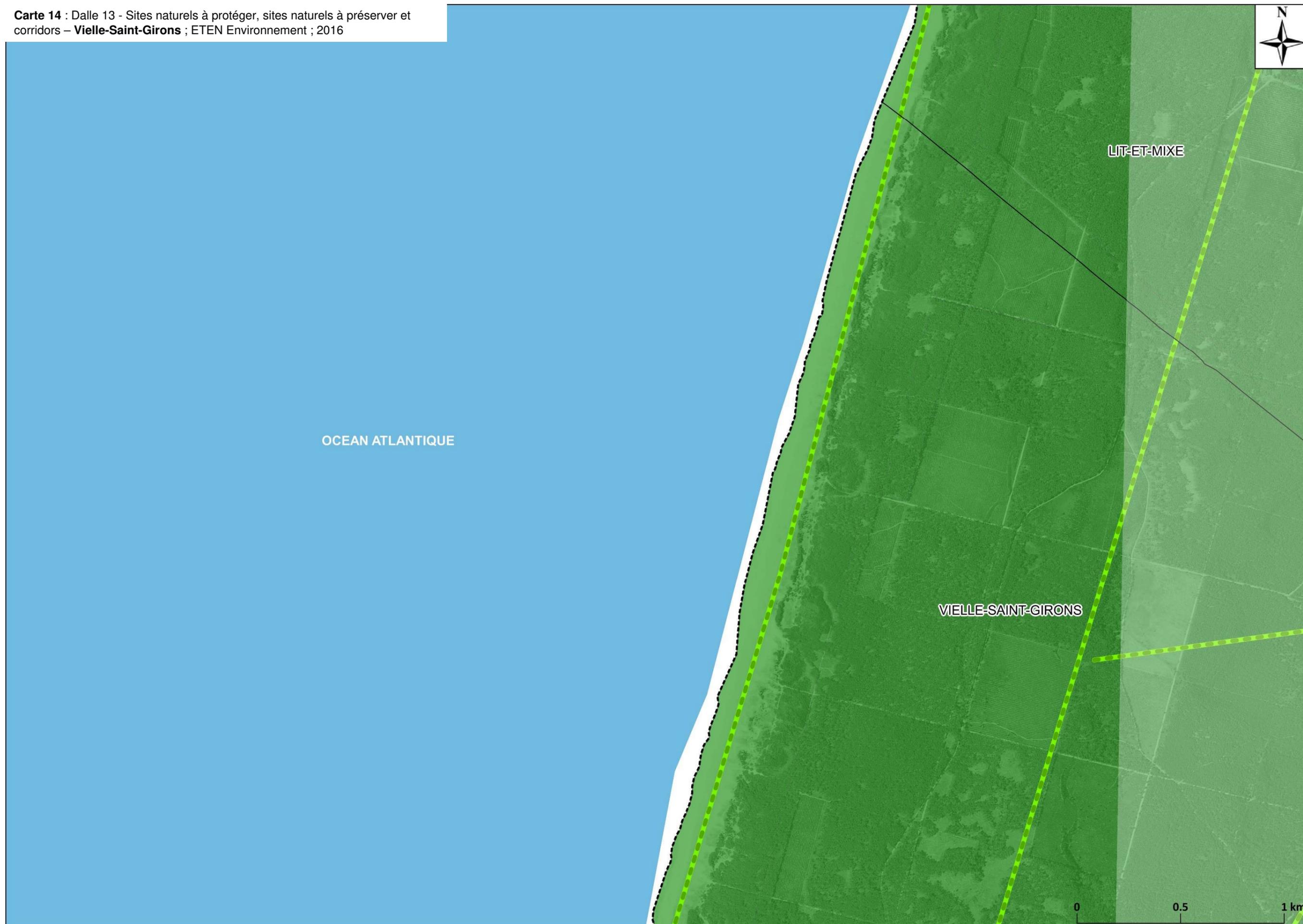


Carte 12 : Dalle 11 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – **Levignacq** ; ETEN Environnement ; 2016

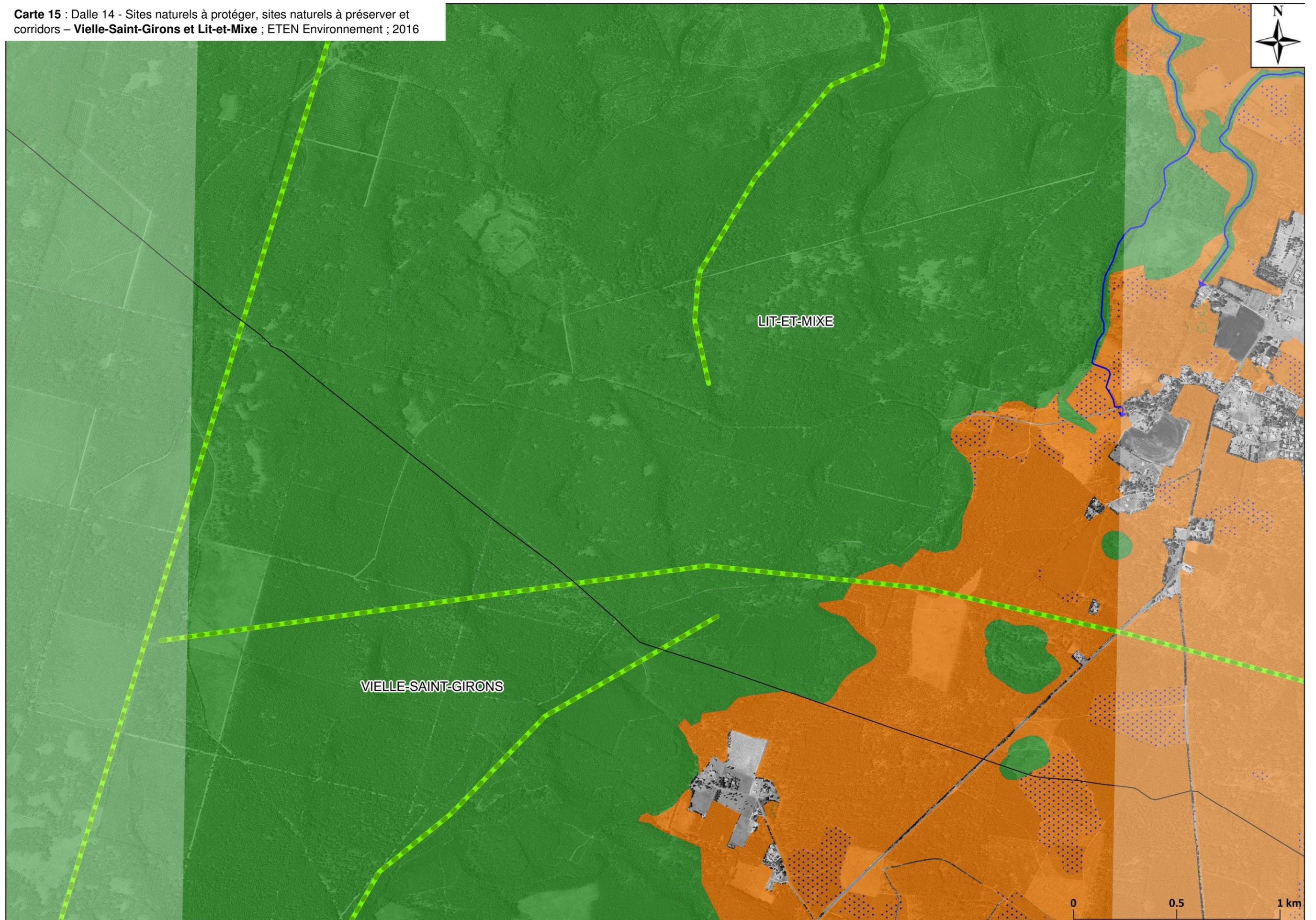




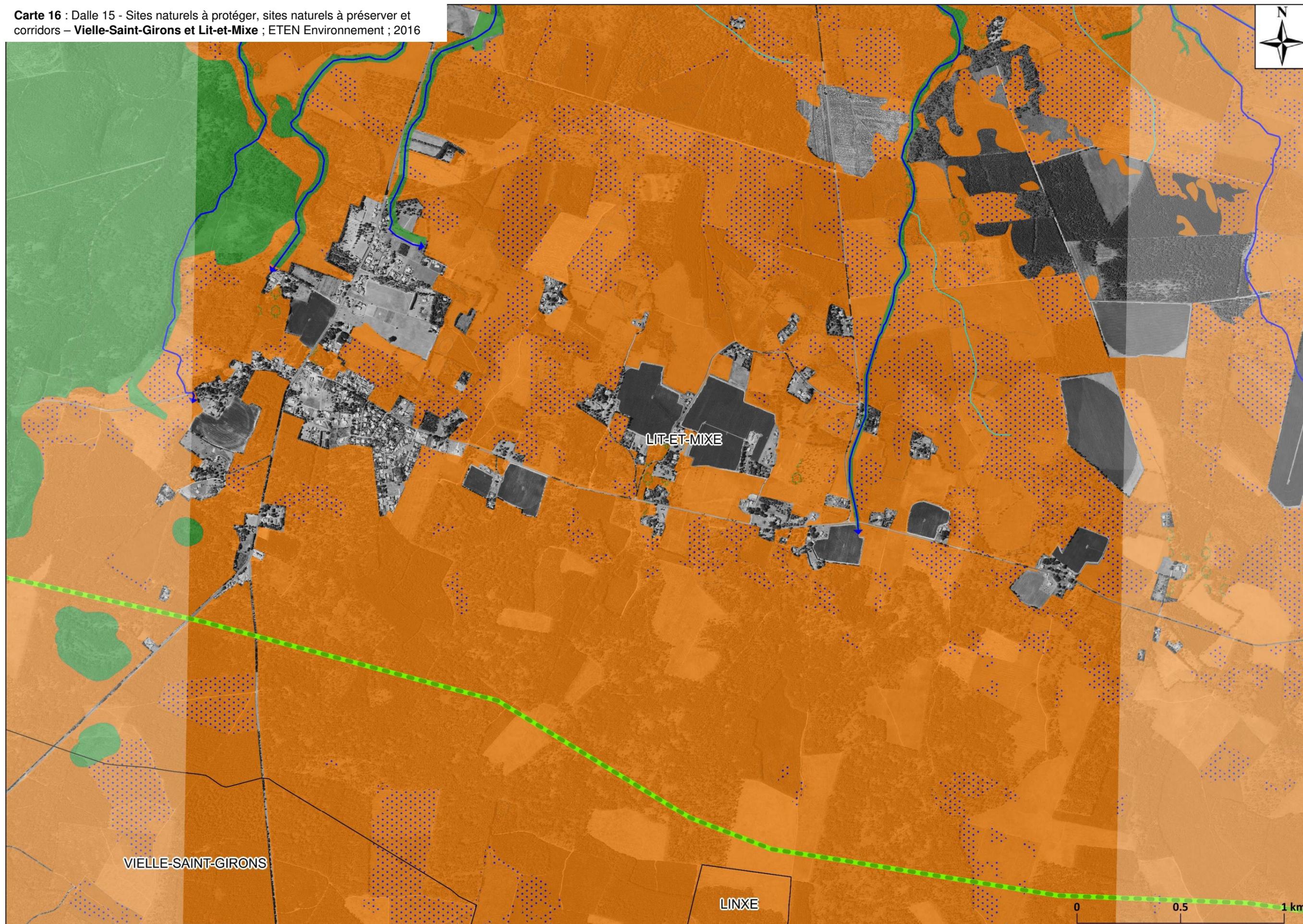
Carte 14 : Dalle 13 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Vielle-Saint-Girons ; ETEN Environnement ; 2016



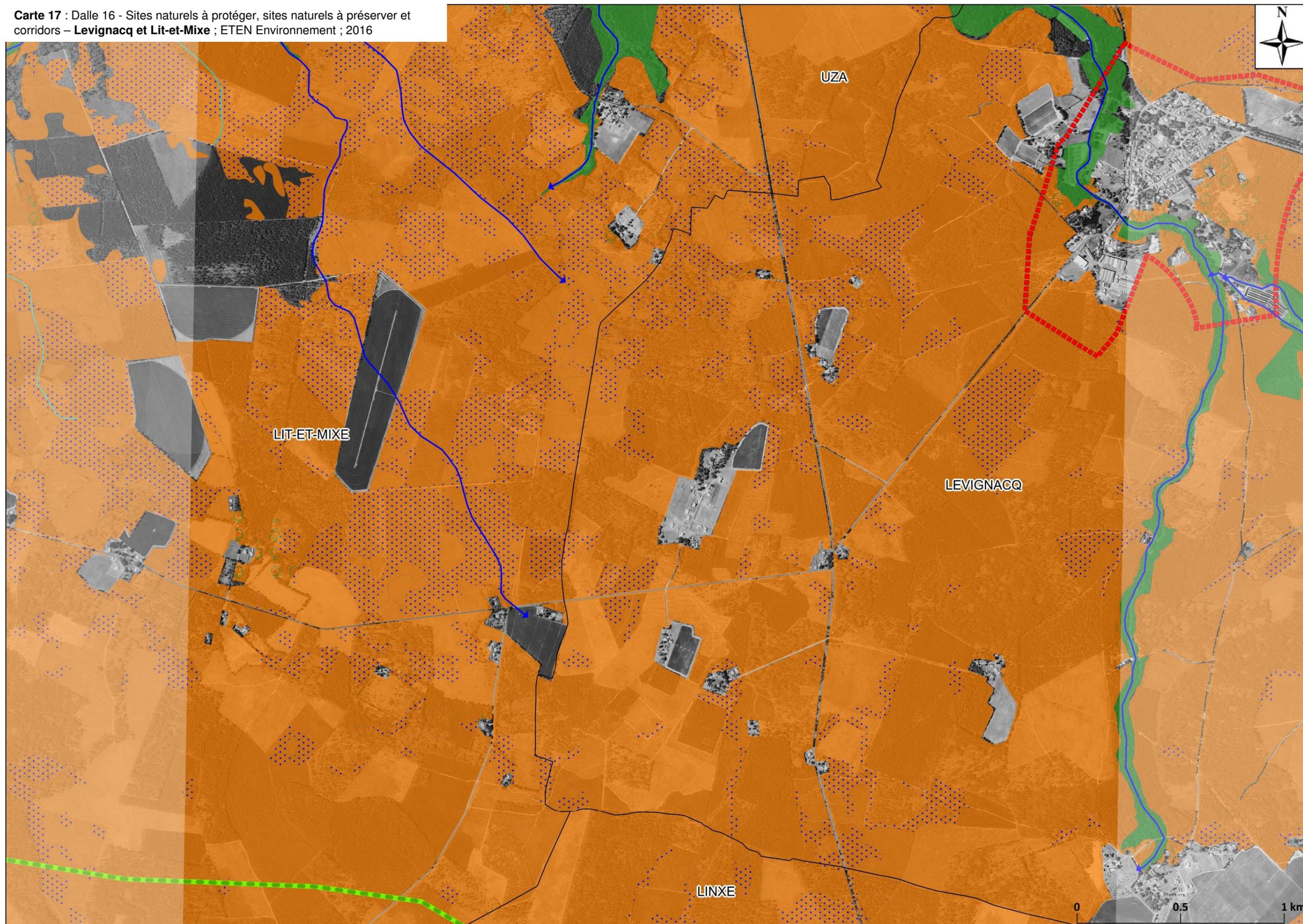
Carte 15 : Dalle 14 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Vielle-Saint-Girons et Lit-et-Mixe ; ETEN Environnement ; 2016



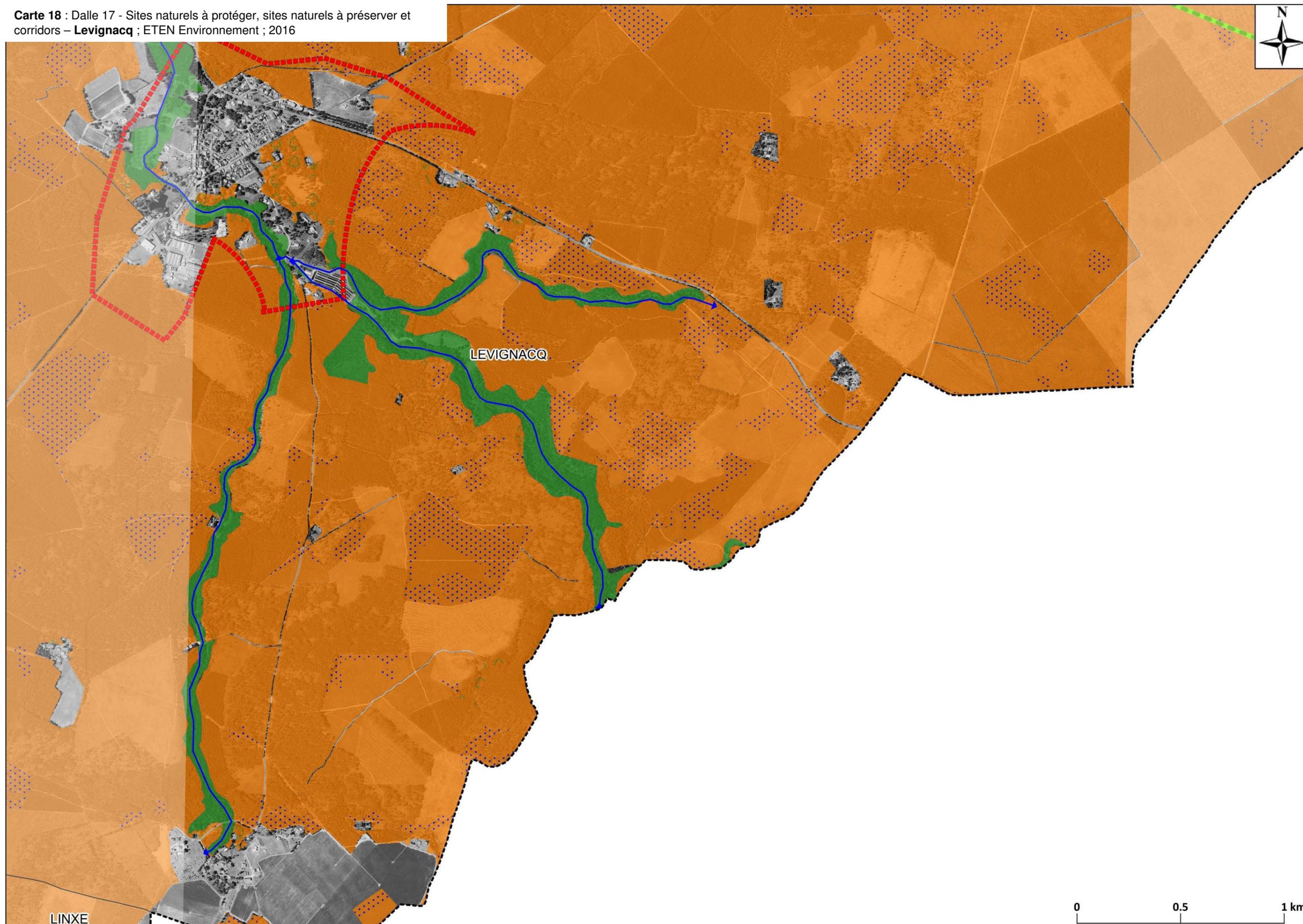
Carte 16 : Dalle 15 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Vielle-Saint-Girons et Lit-et-Mixe ; ETEN Environnement ; 2016



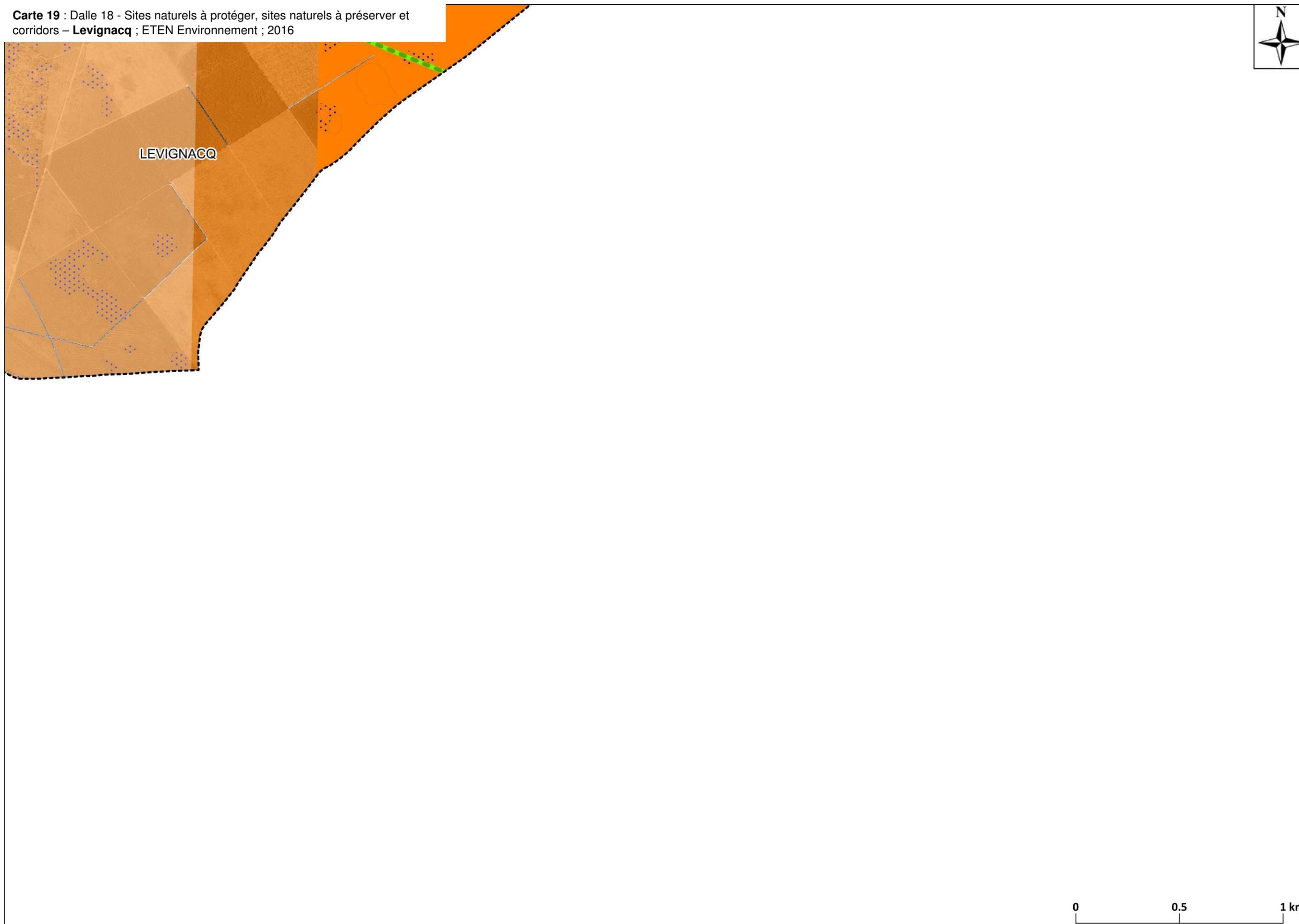
Carte 17 : Dalle 16 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Levignacq et Lit-et-Mixe ; ETEN Environnement ; 2016

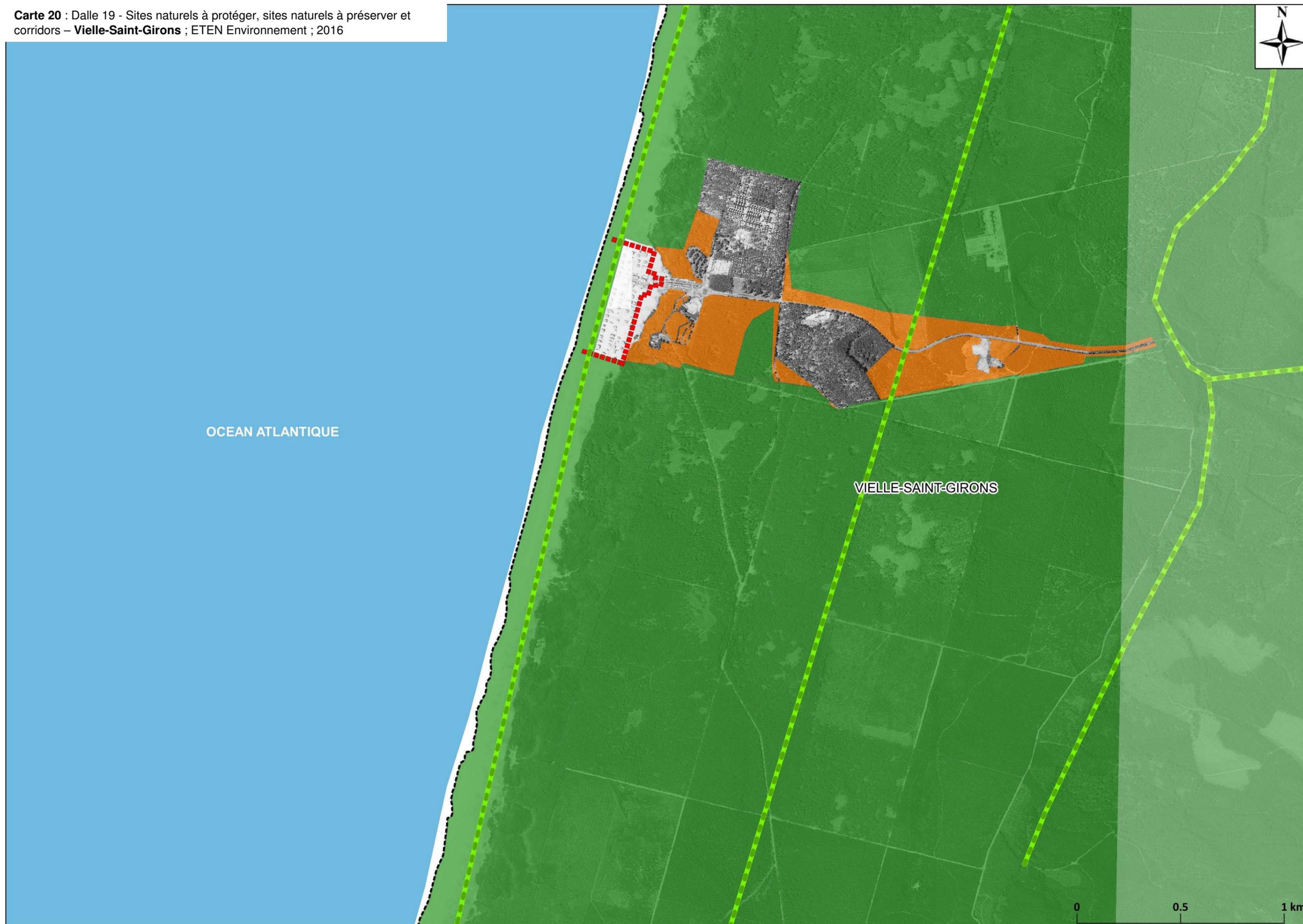


Carte 18 : Dalle 17 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Levignacq ; ETEN Environnement ; 2016

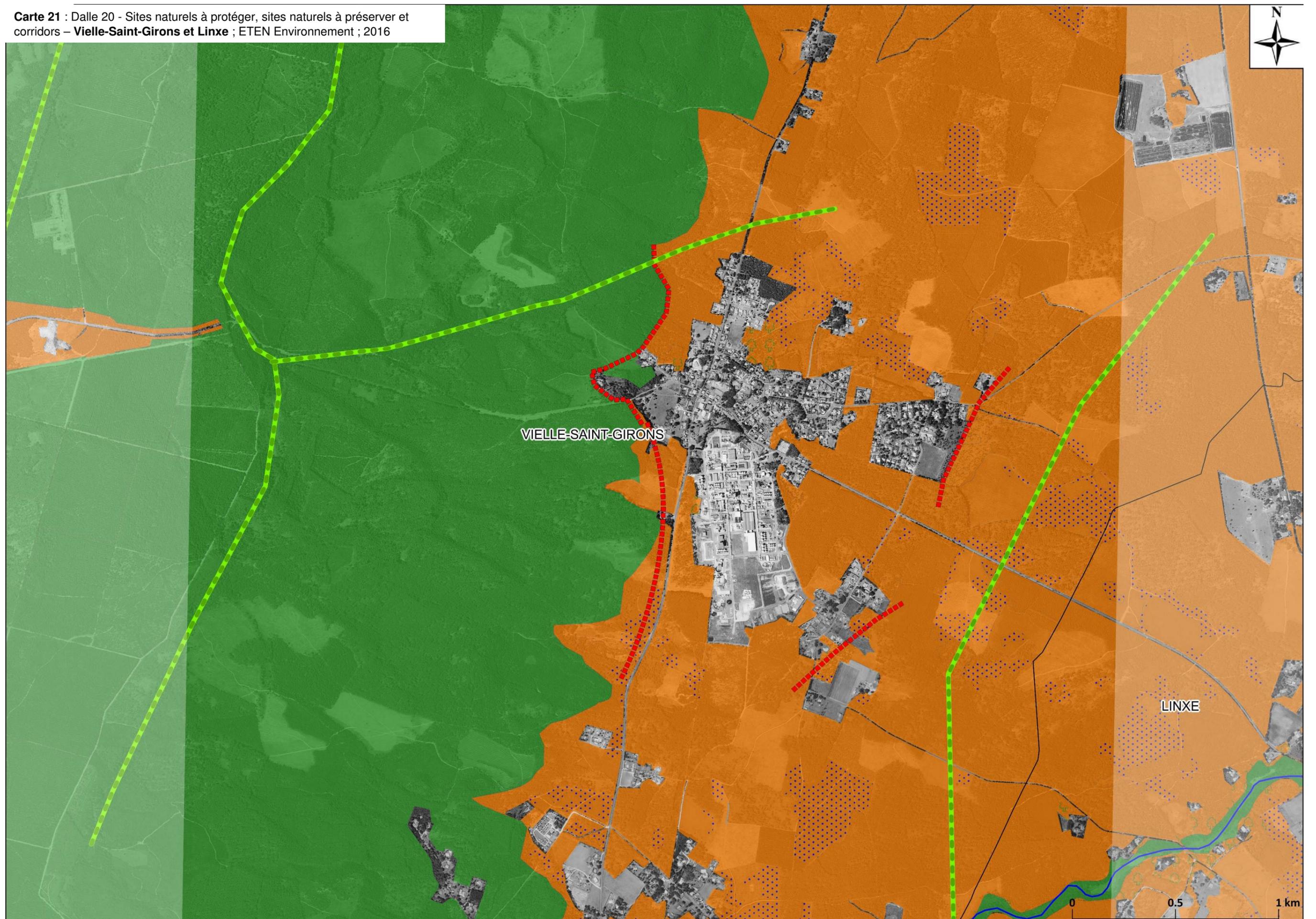


**Carte 19** : Dalle 18 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – **Levignacq** ; ETEN Environnement ; 2016

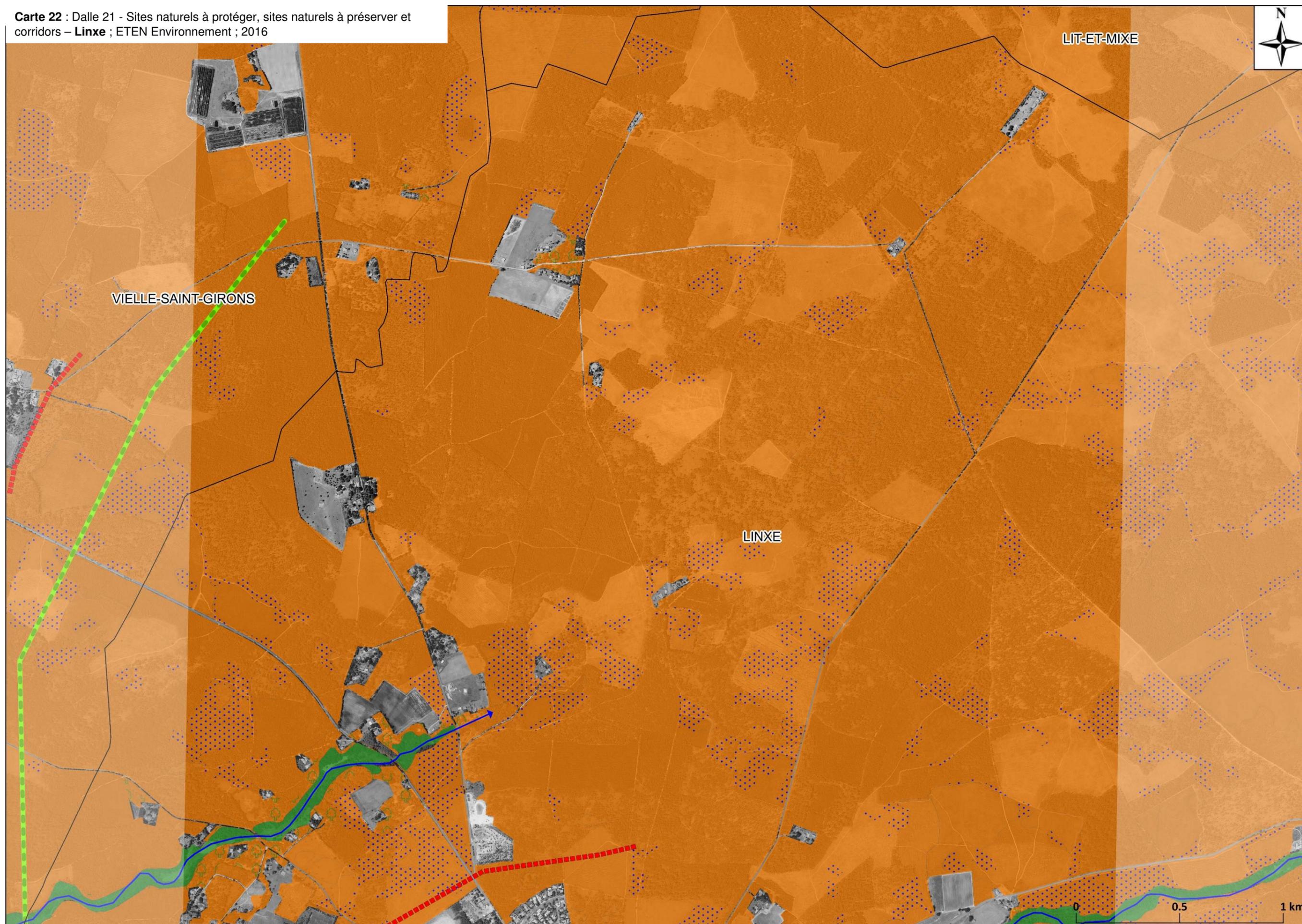




Carte 21 : Dalle 20 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Vielle-Saint-Girons et Linxe ; ETEN Environnement ; 2016

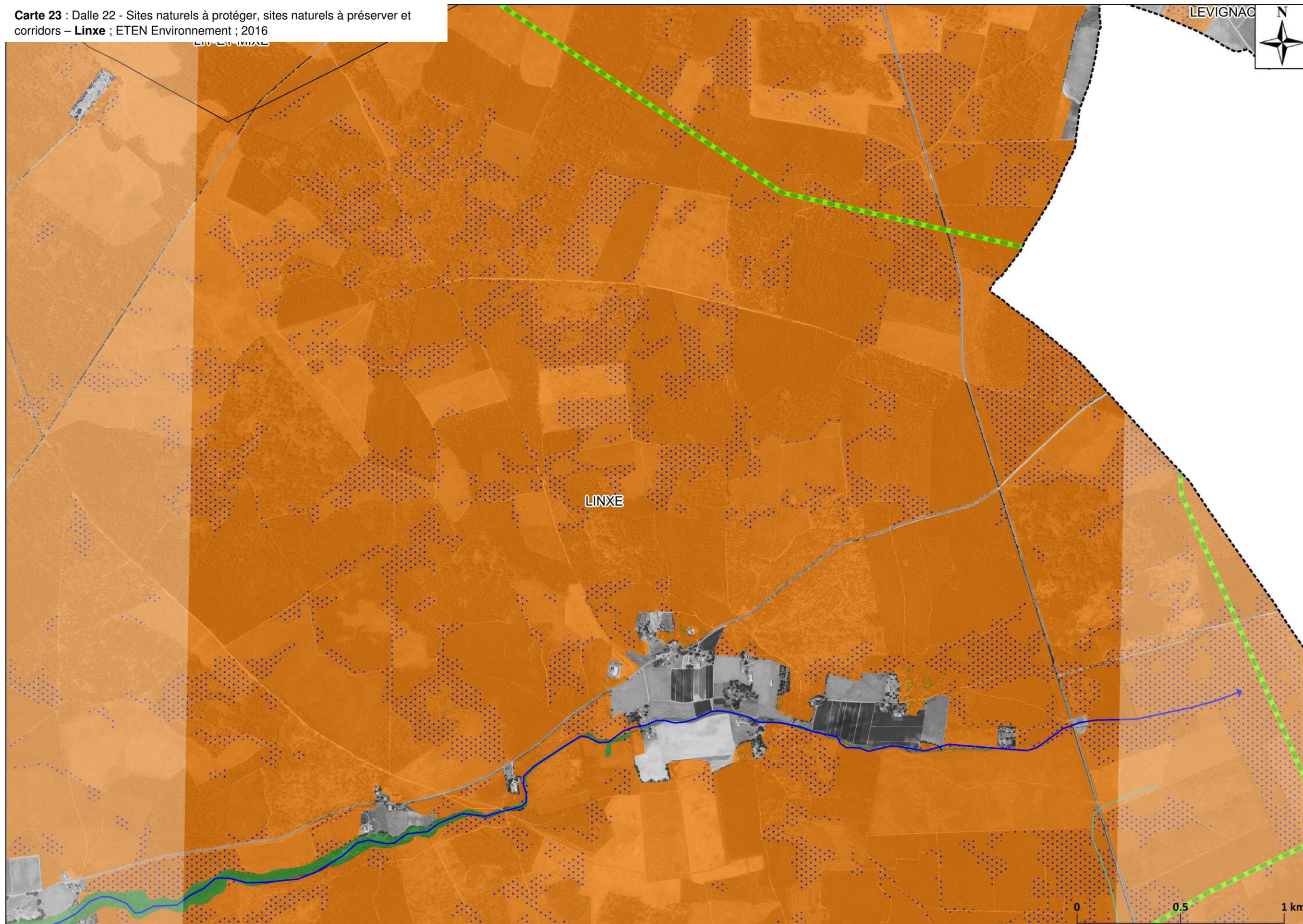


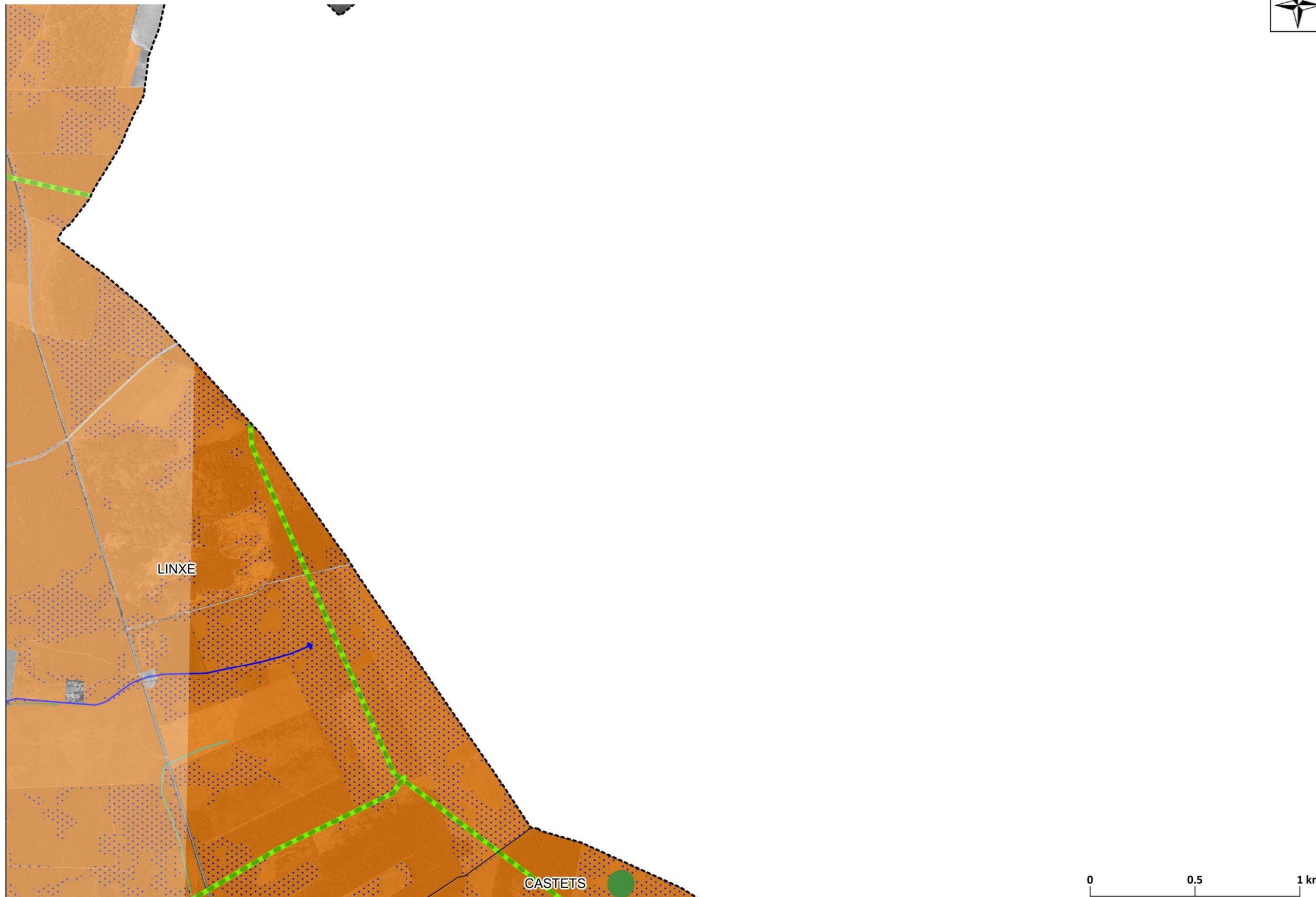
Carte 22 : Dalle 21 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Linxe ; ETEN Environnement ; 2016



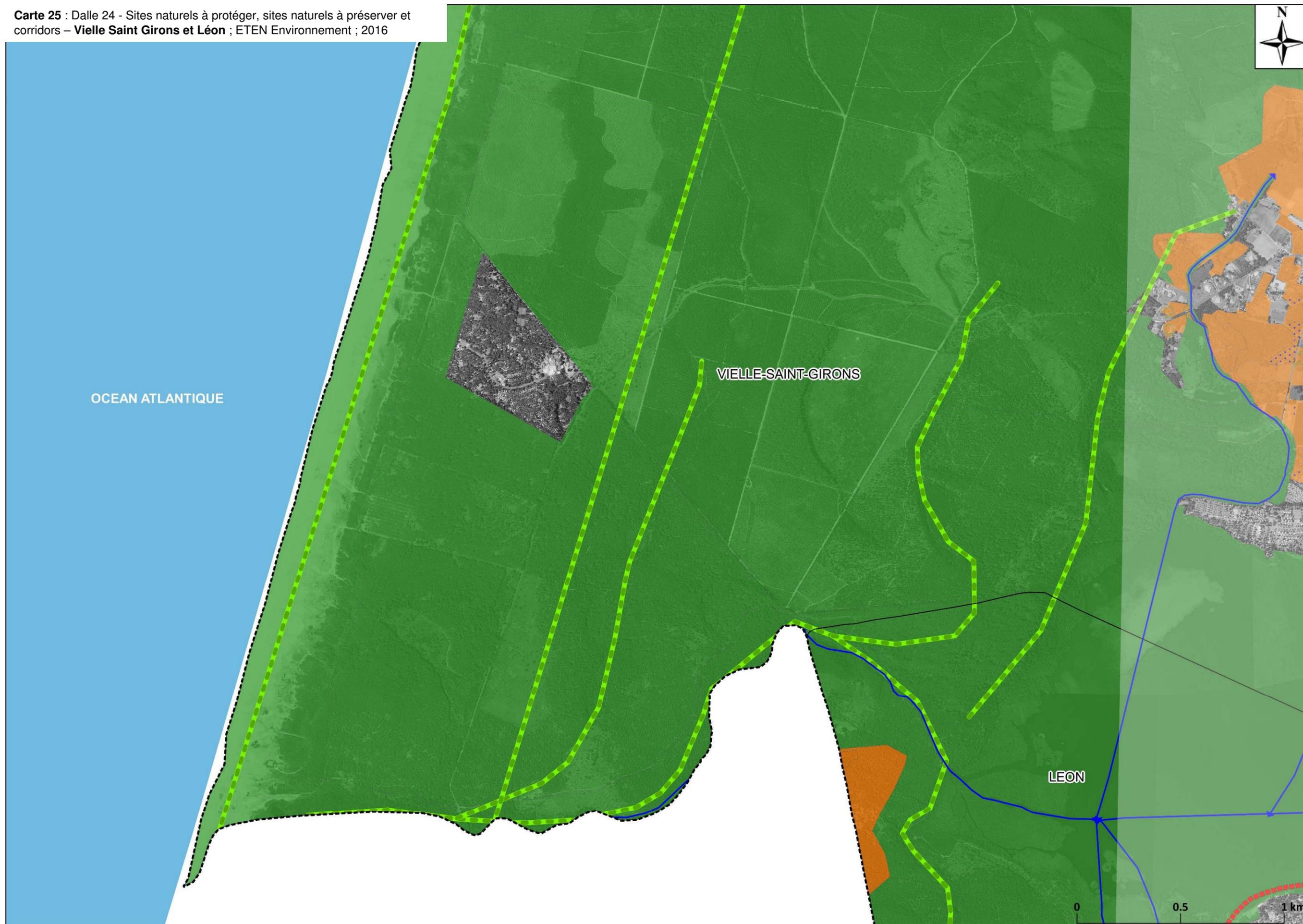
Toutes les cartes présentées dans cette annexe au DOO ont un caractère prescriptif.

Carte 23 : Dalle 22 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Linxe ; ETEN Environnement ; 2016

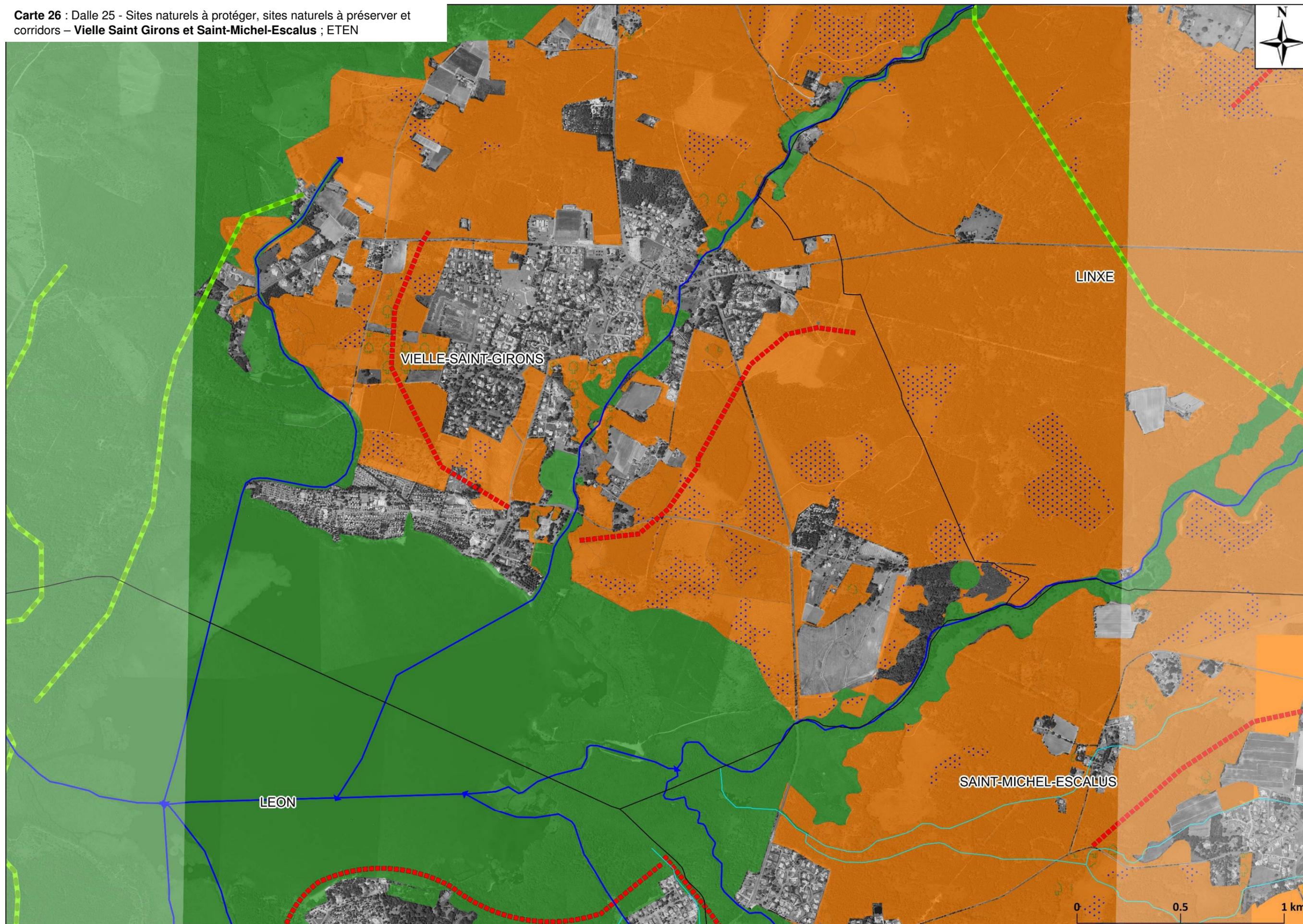




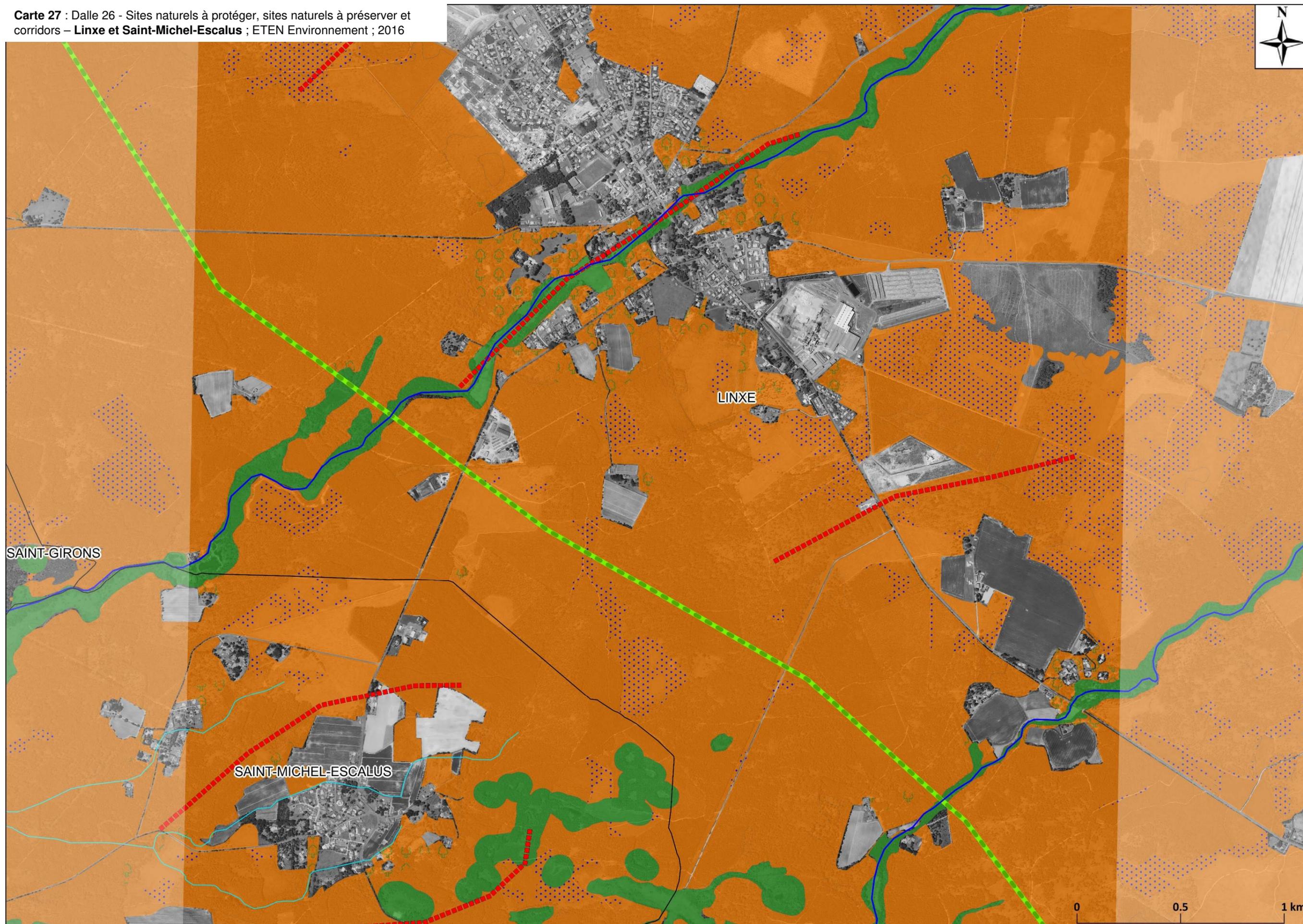
Carte 25 : Dalle 24 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Vielle Saint Girons et Léon ; ETEN Environnement ; 2016



Carte 26 : Dalle 25 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Vielle Saint Girons et Saint-Michel-Escalus ; ETEN

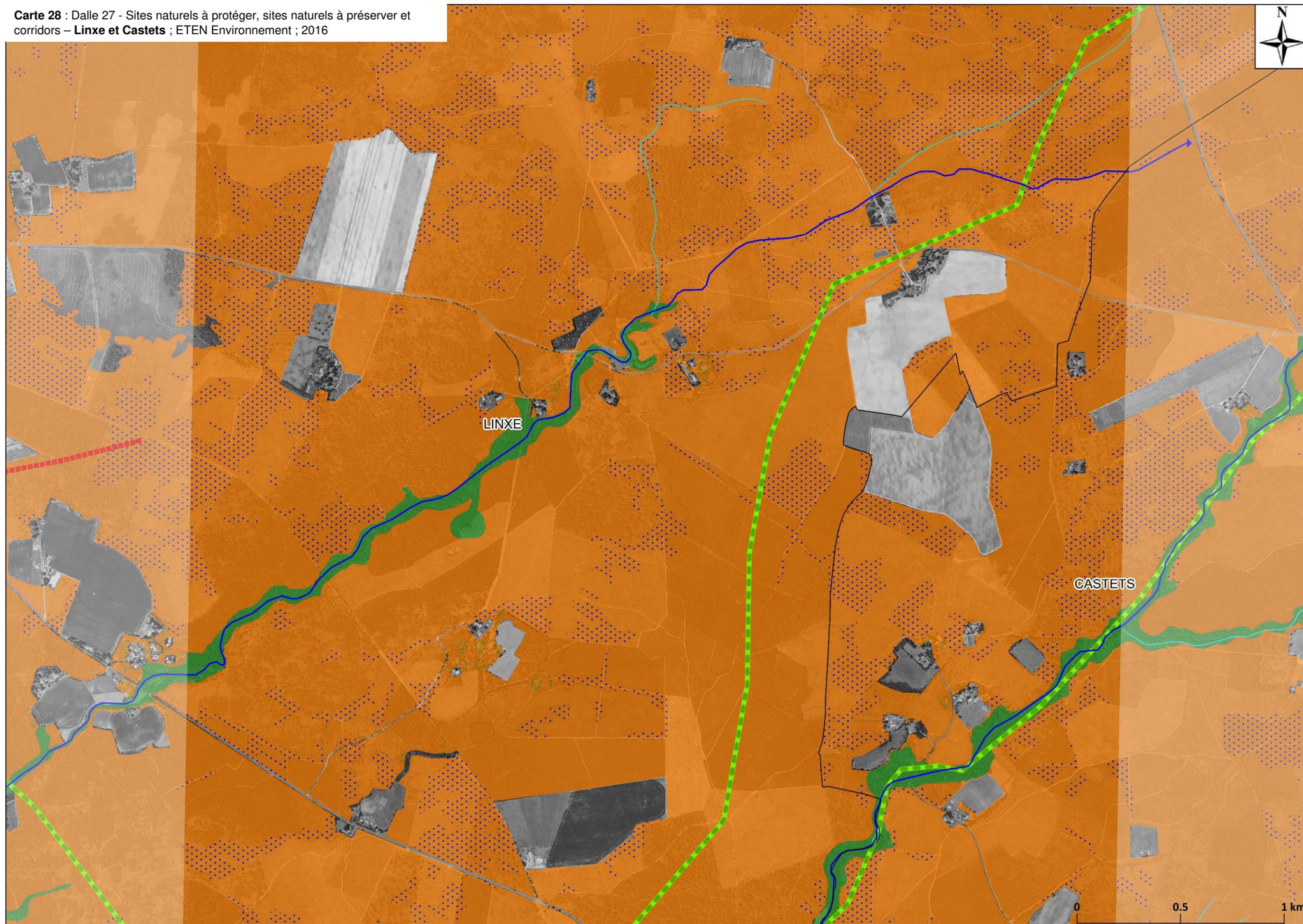


Carte 27 : Dalle 26 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Linxe et Saint-Michel-Escalus ; ETEN Environnement ; 2016

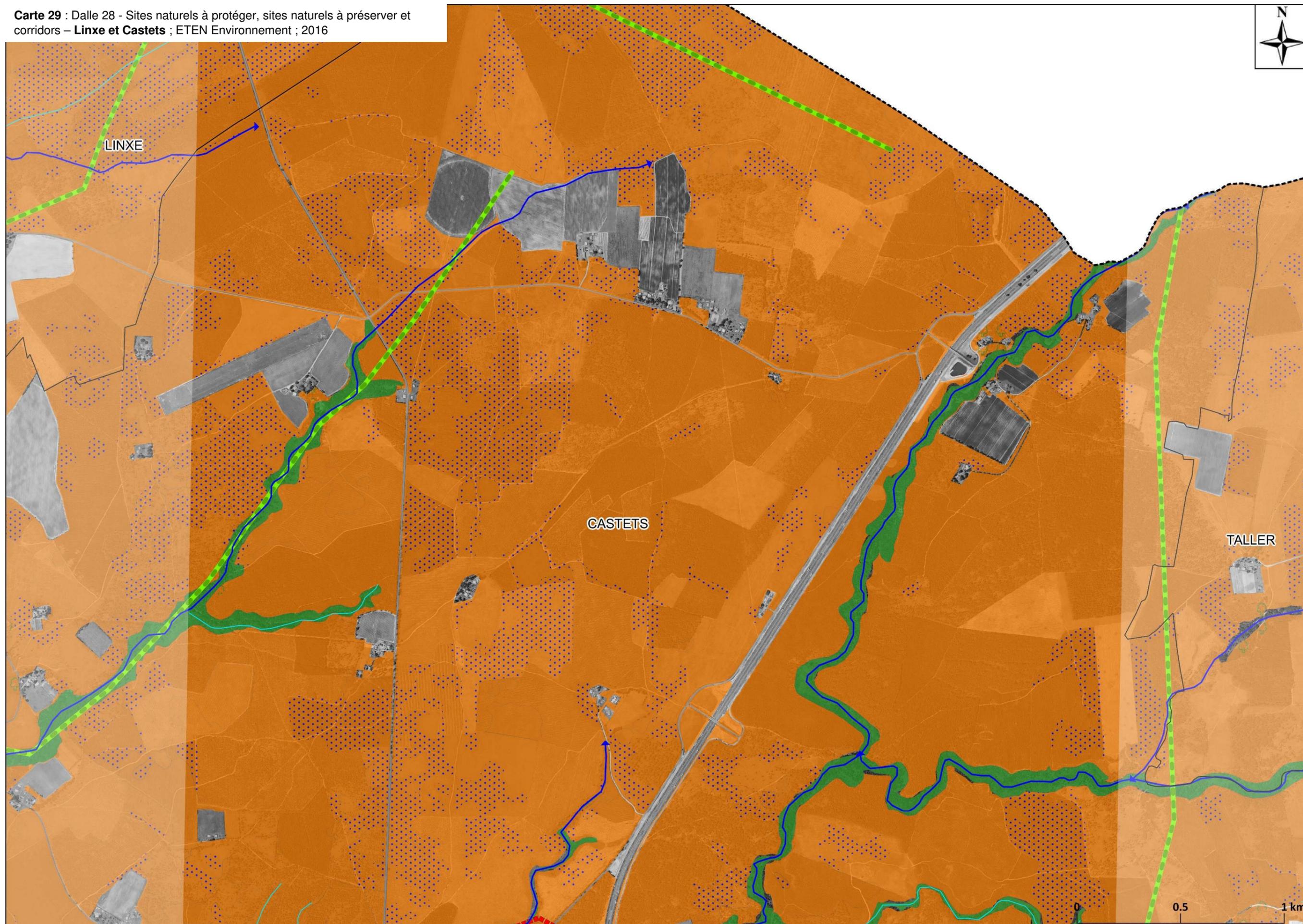


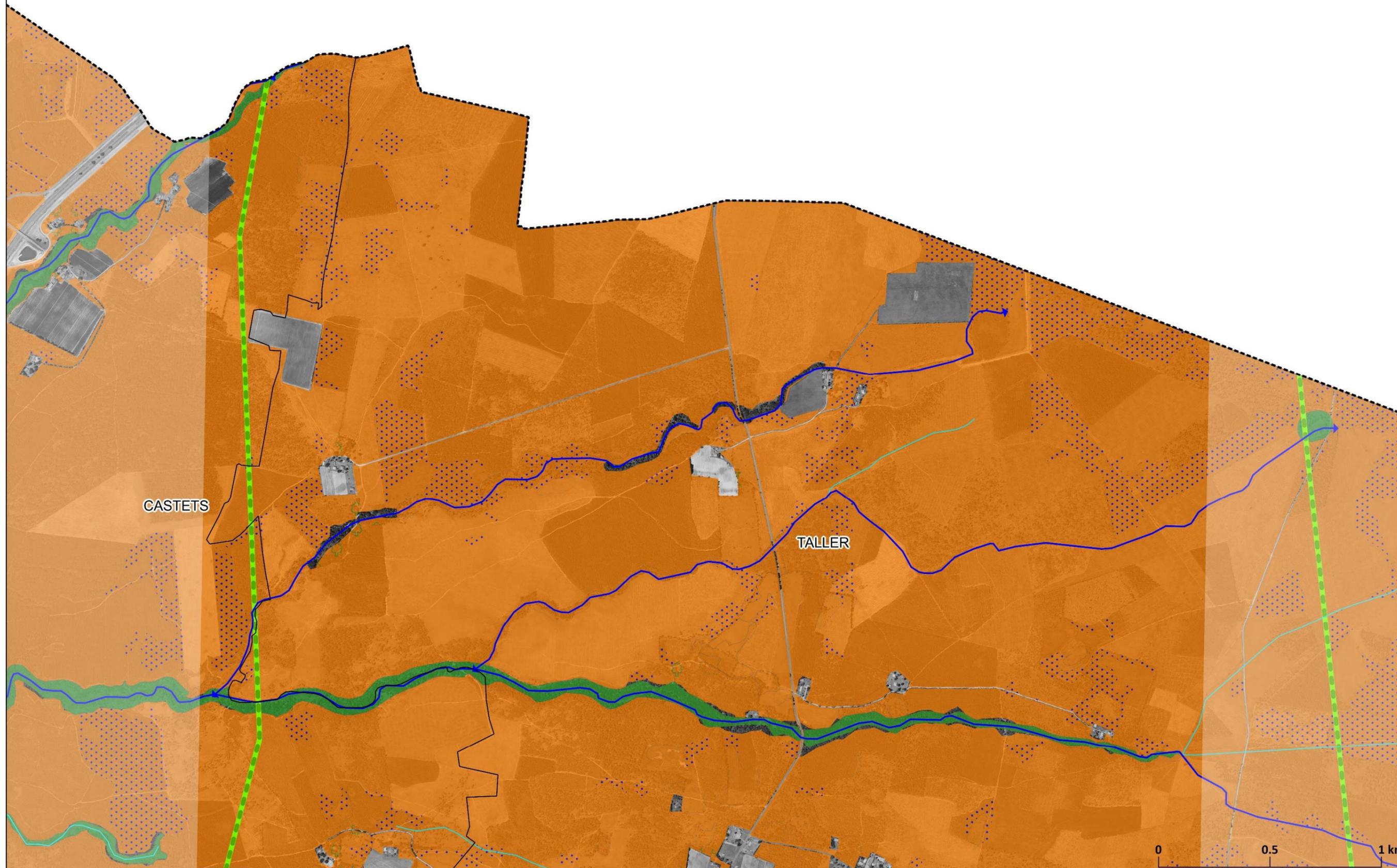
30

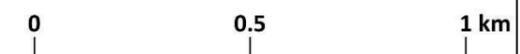
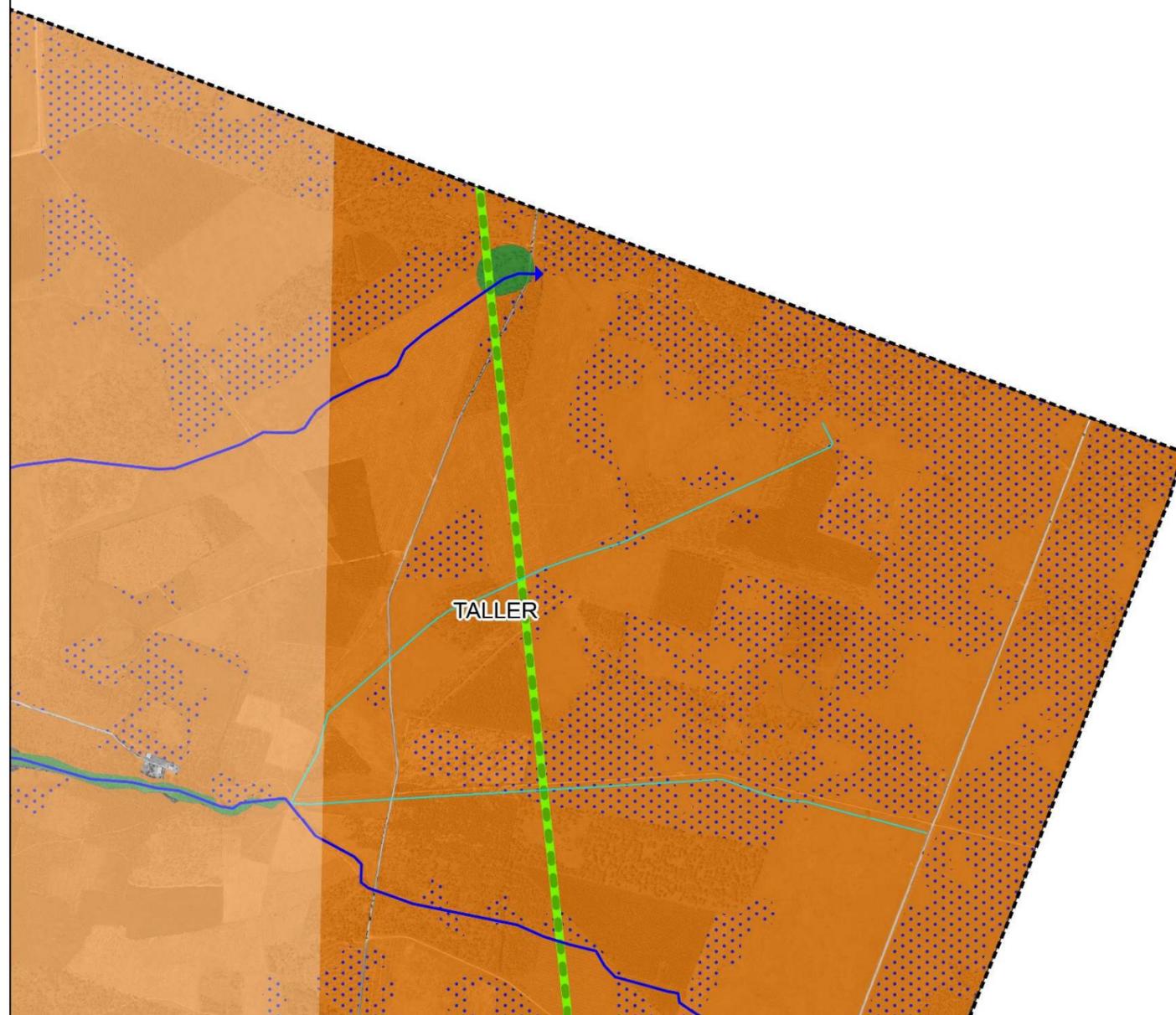
Carte 28 : Dalle 27 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Linxe et Castets ; ETEN Environnement ; 2016



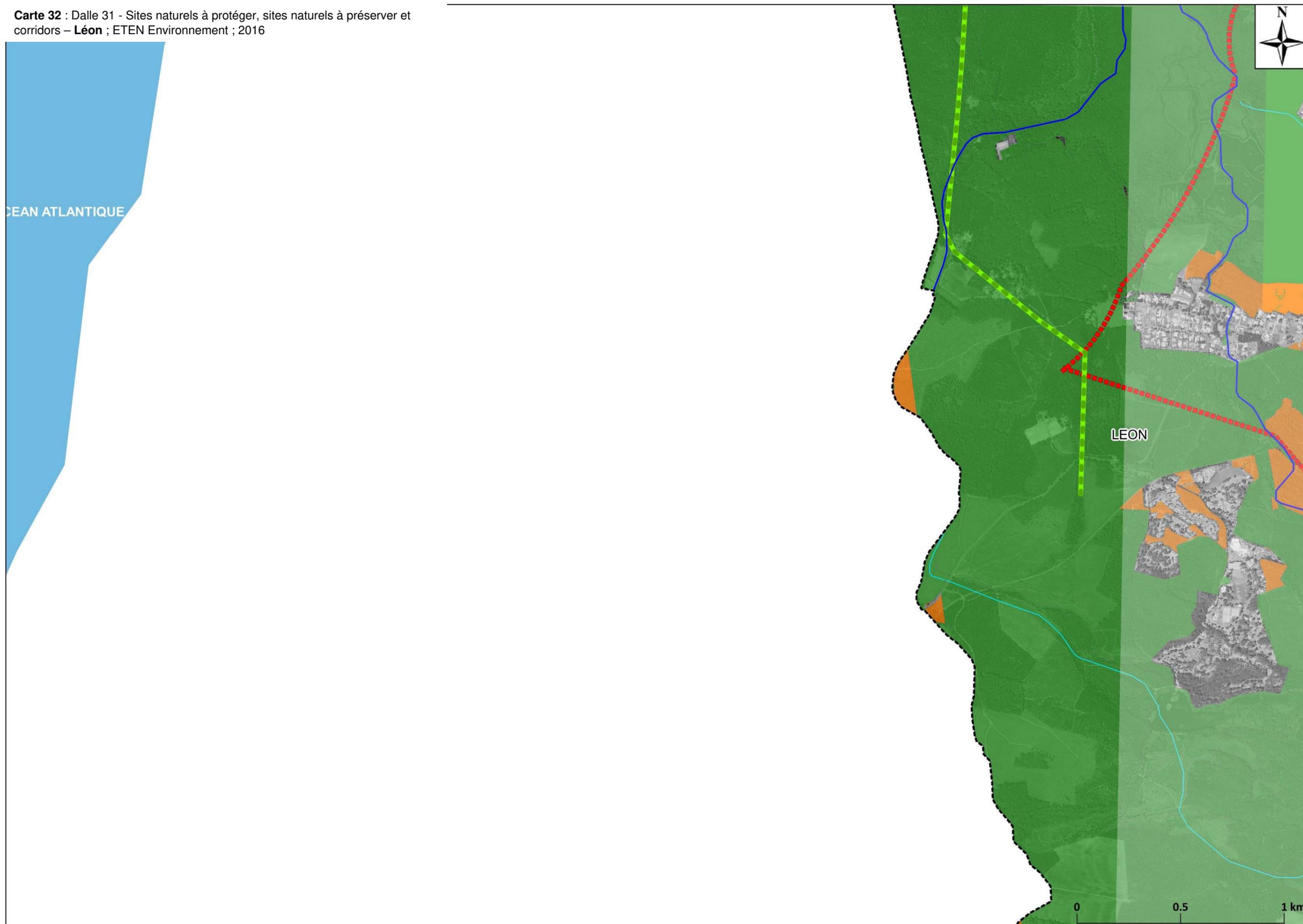
Carte 29 : Dalle 28 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Linxe et Castets ; ETEN Environnement ; 2016



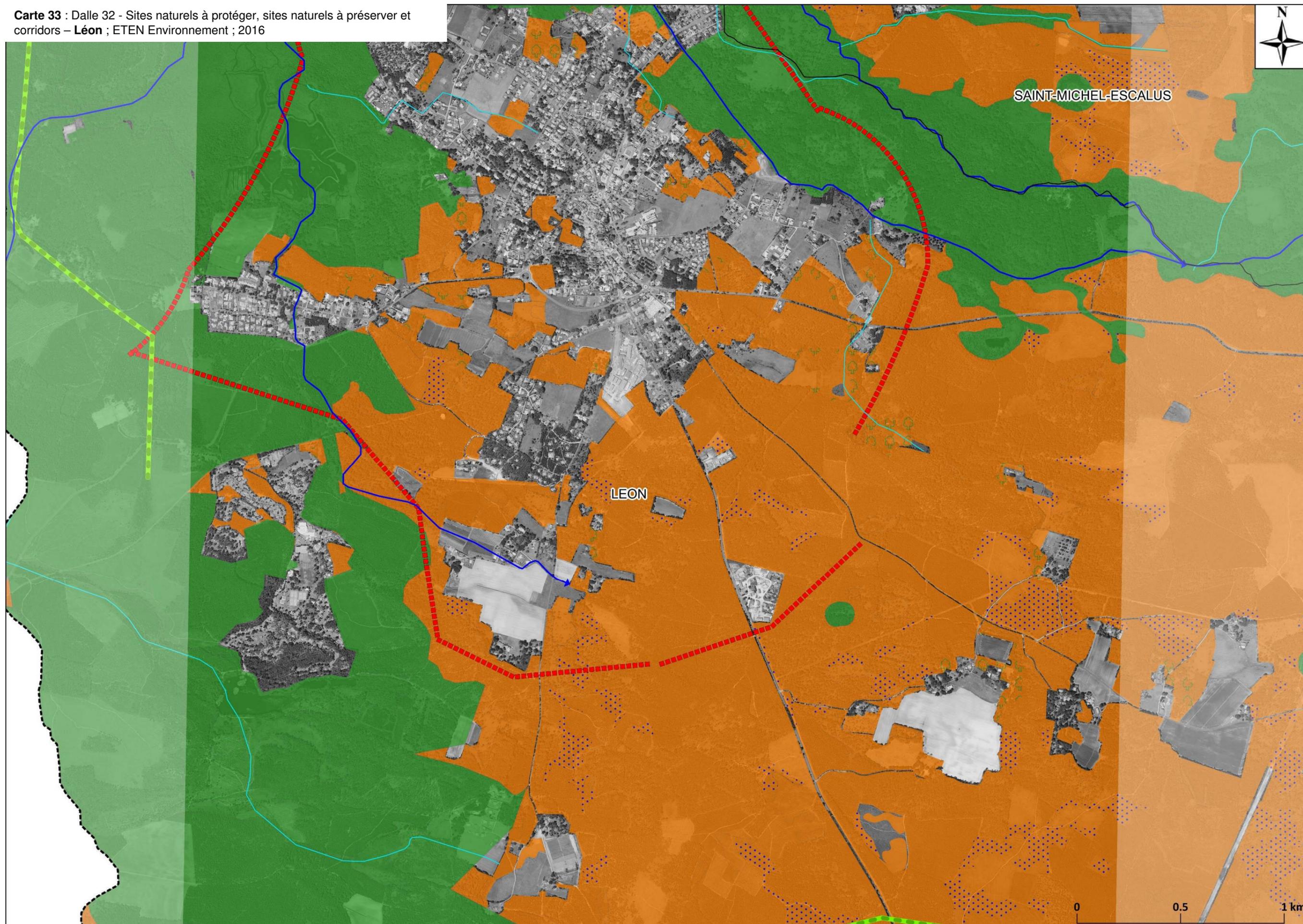




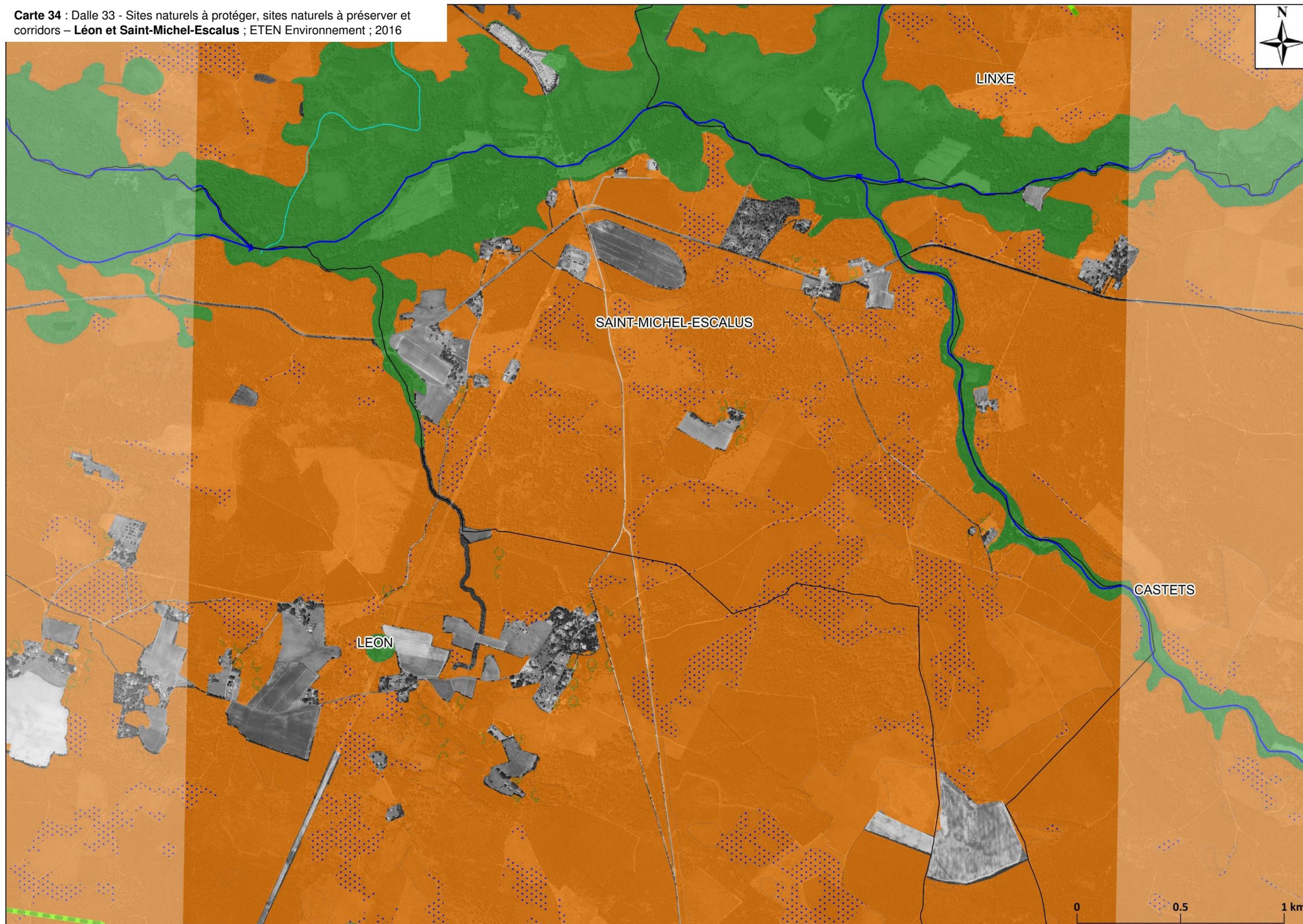
Carte 32 : Dalle 31 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Léon ; ETEN Environnement ; 2016



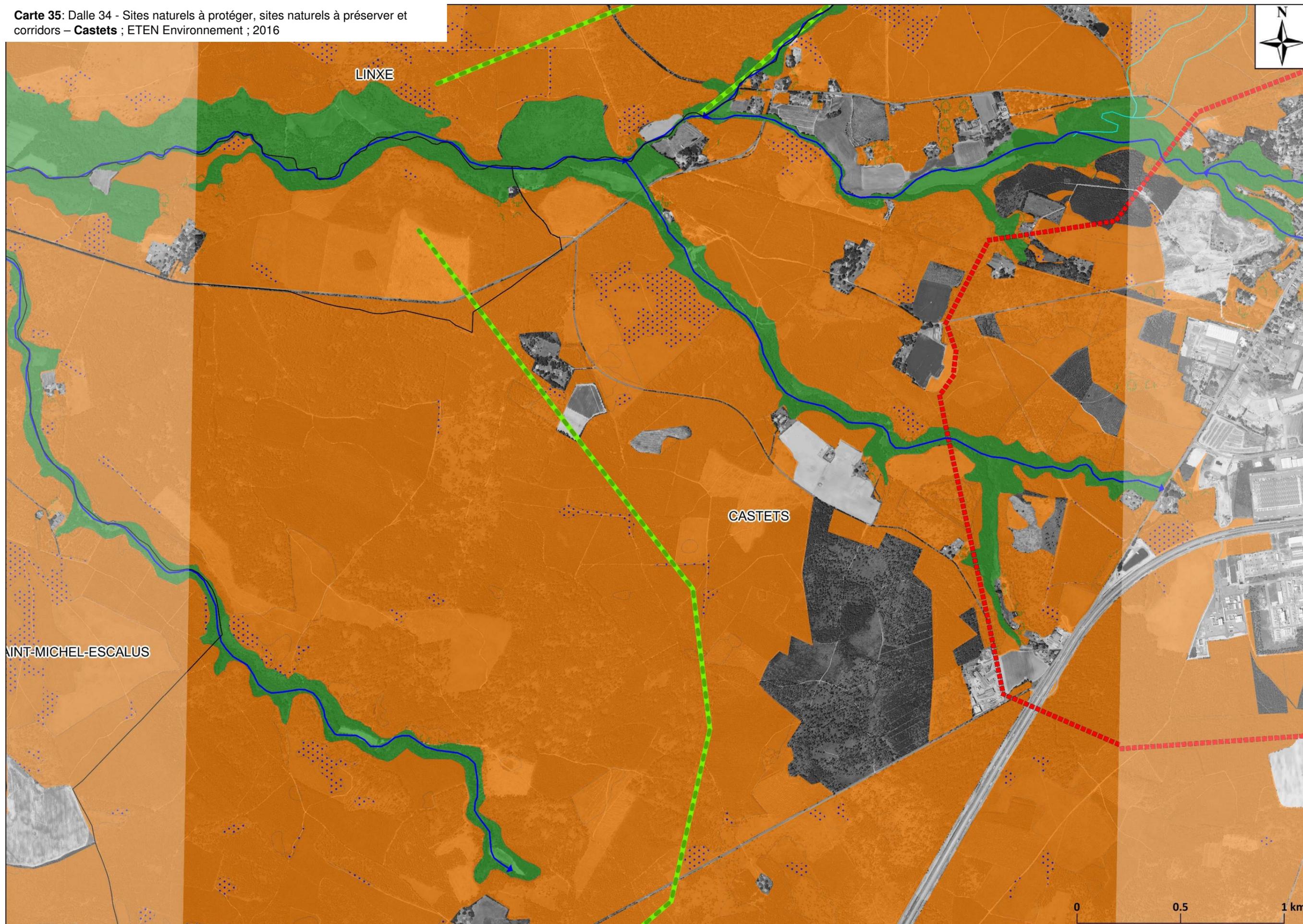
Carte 33 : Dalle 32 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Léon ; ETEN Environnement ; 2016



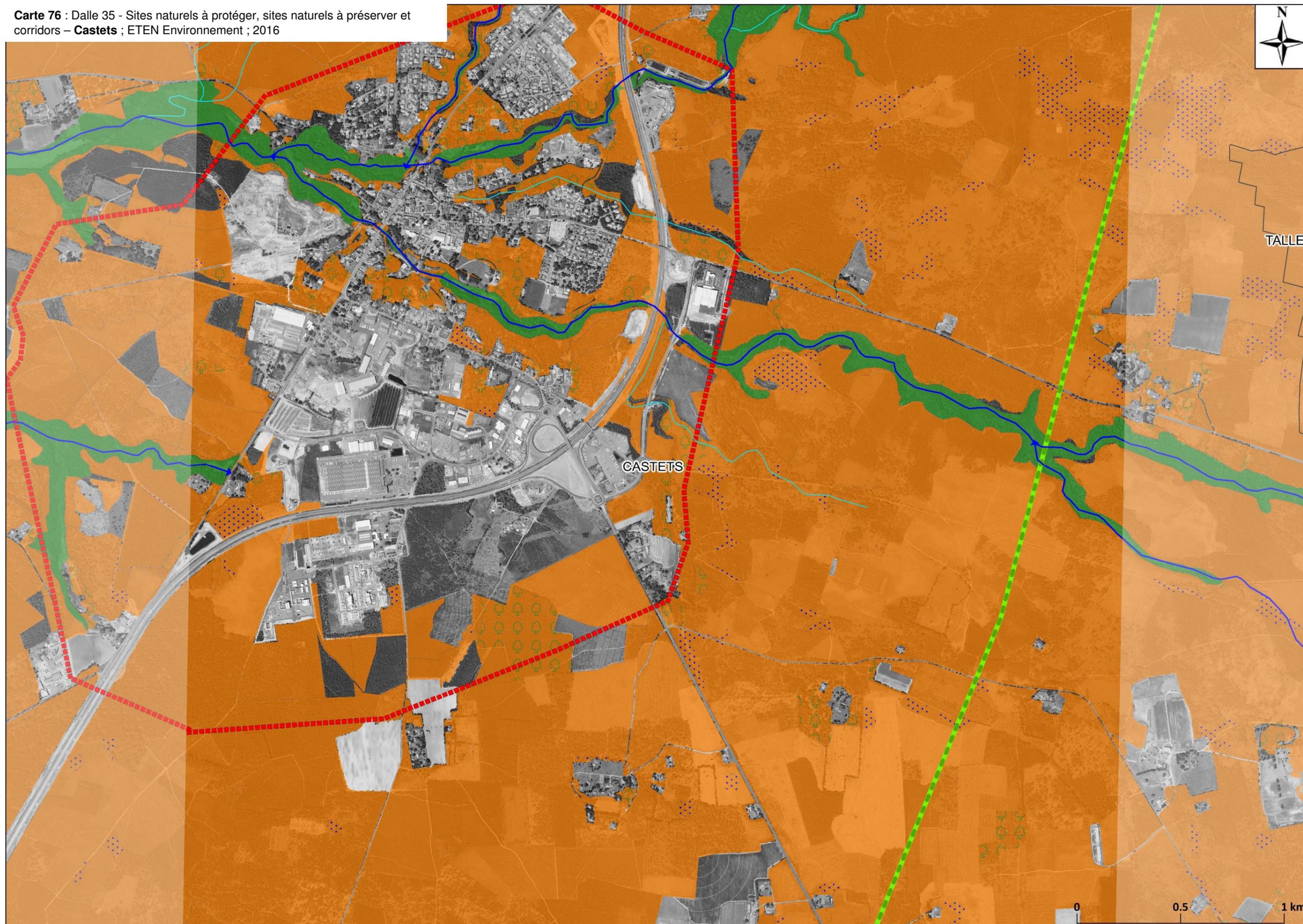
Carte 34 : Dalle 33 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Léon et Saint-Michel-Escalus ; ETEN Environnement ; 2016



Carte 35: Dalle 34 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Castets ; ETEN Environnement ; 2016



Carte 76 : Dalle 35 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Castets ; ETEN Environnement ; 2016

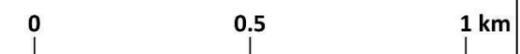
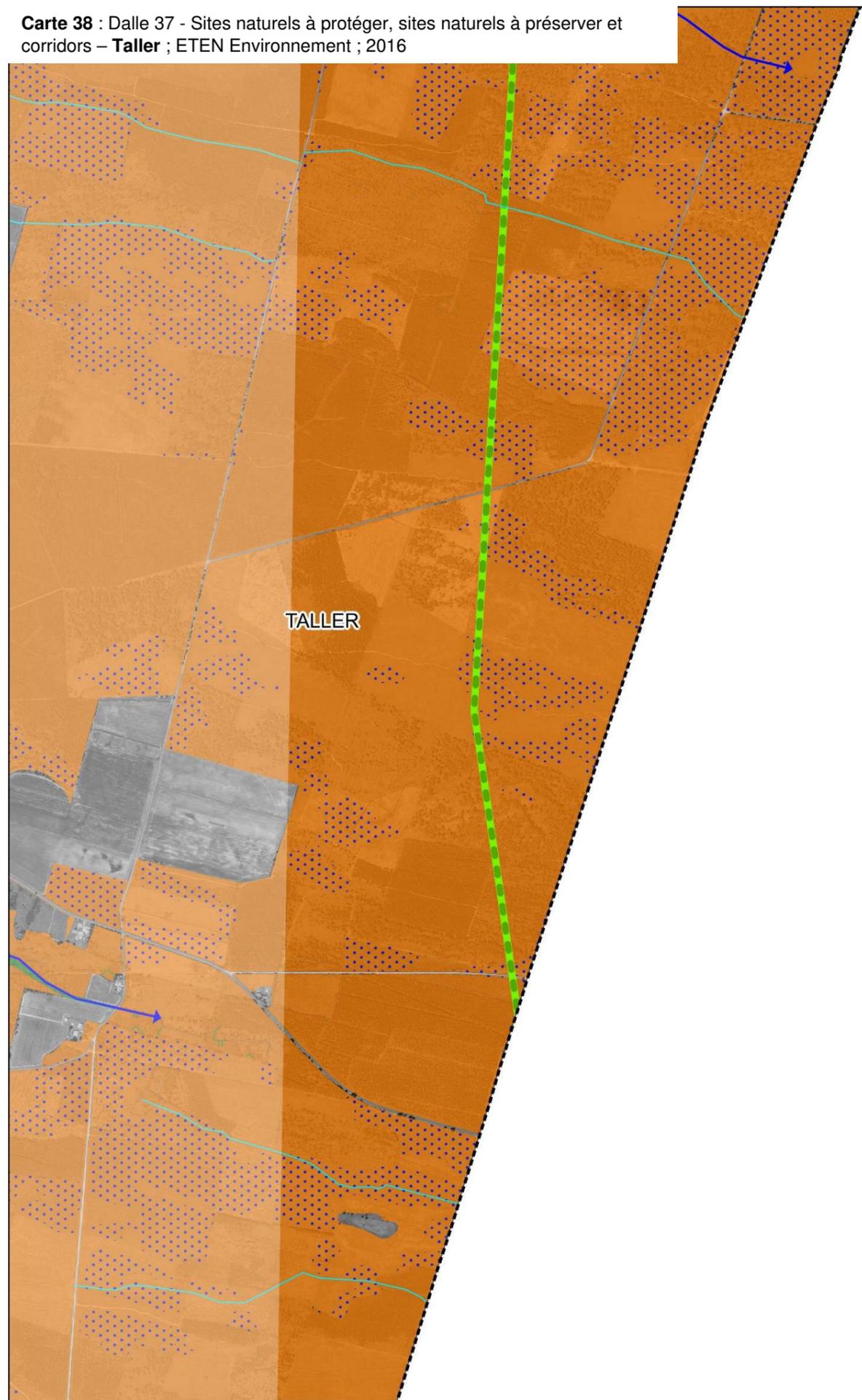


Carte 37 : Dalle 36 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Castets et Taller ; ETEN Environnement ; 2016

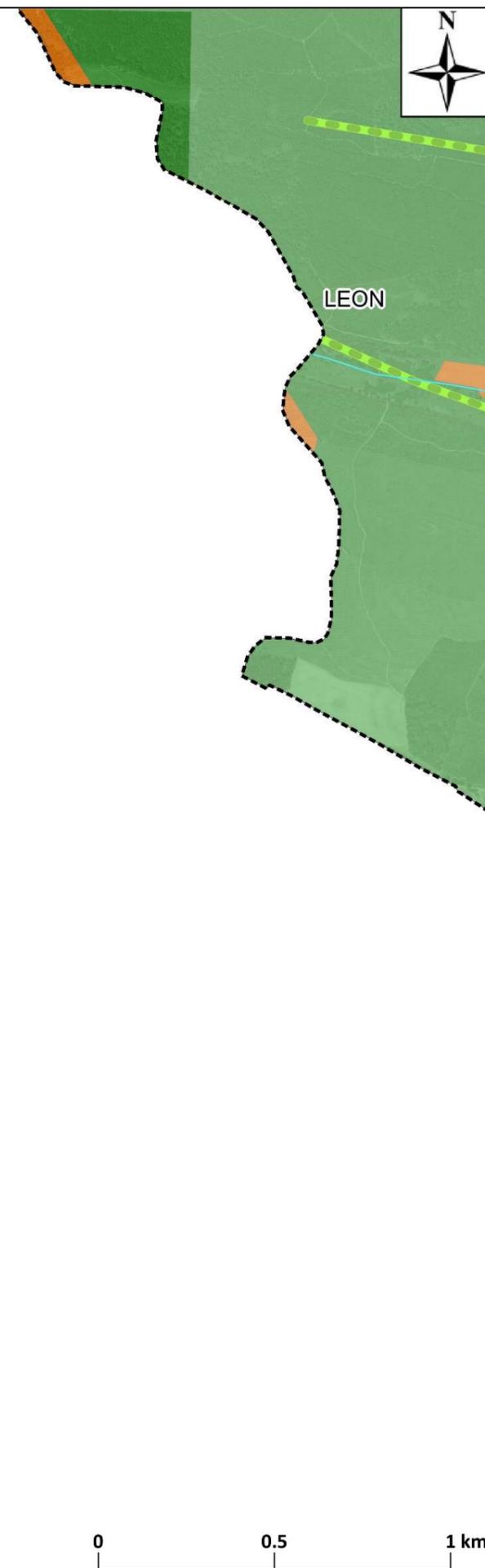


40

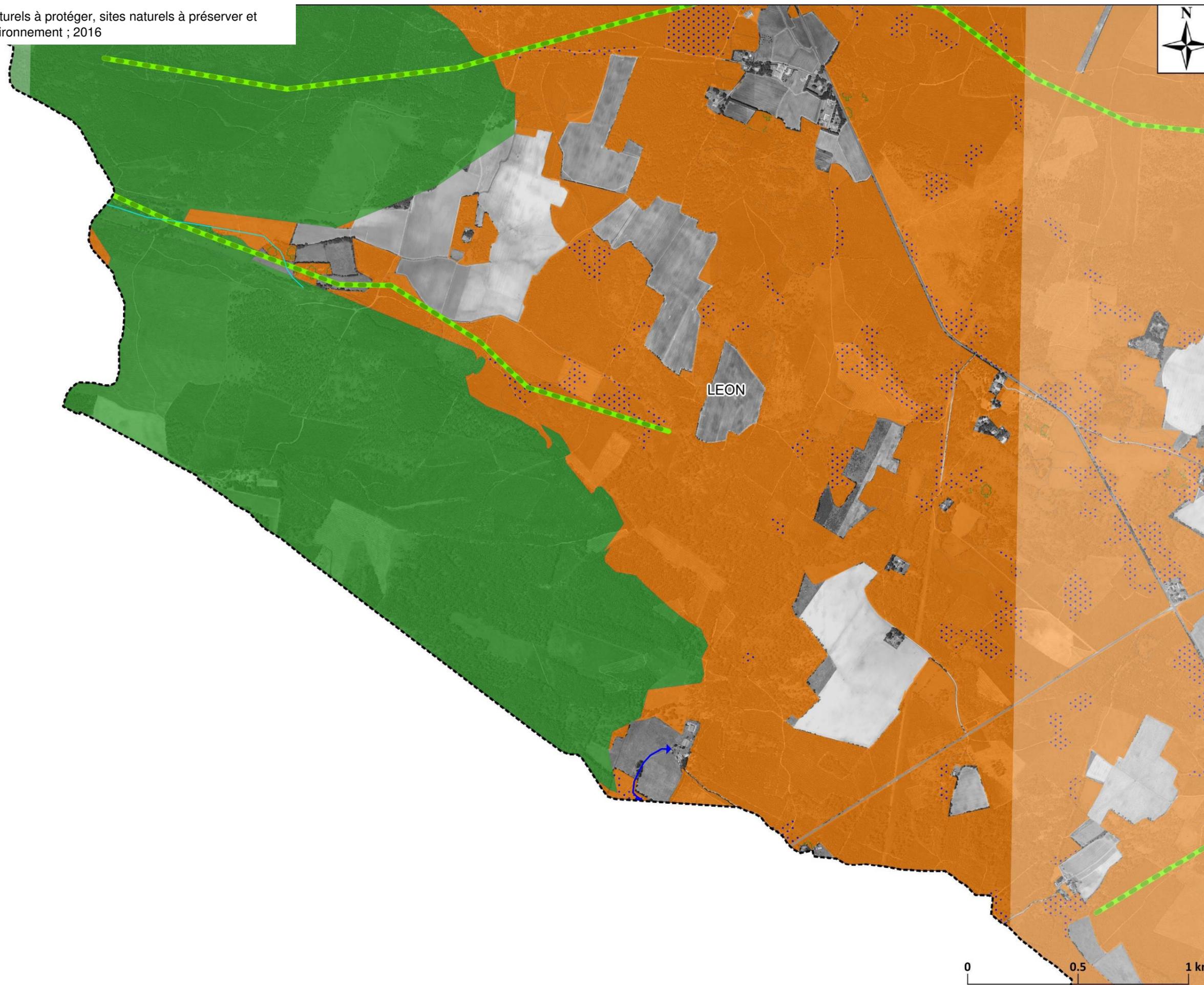
**Carte 38** : Dalle 37 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – **Taller** ; ETEN Environnement ; 2016



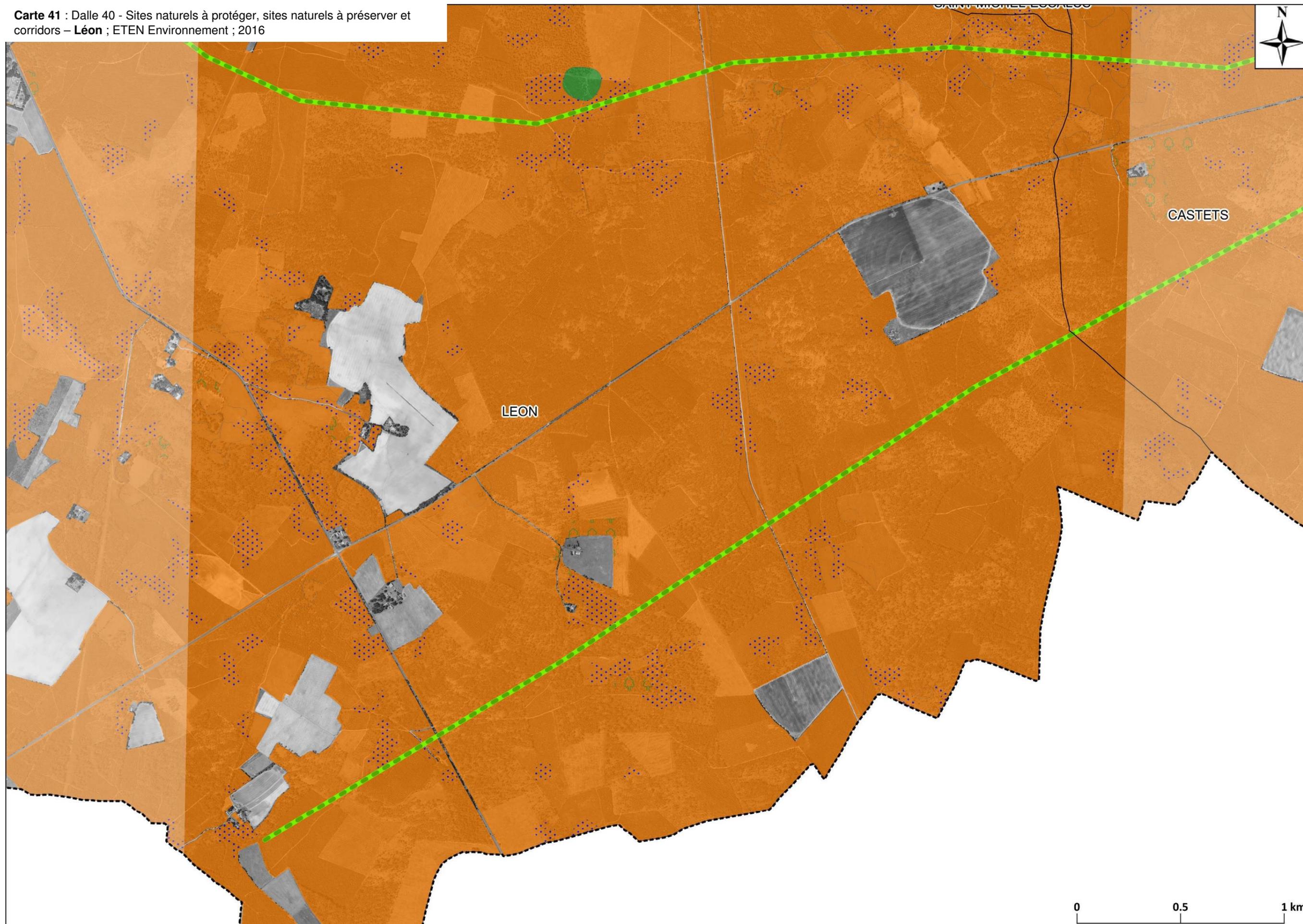
**Carte 39** : Dalle 38 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Léon ; ETEN Environnement ; 2016



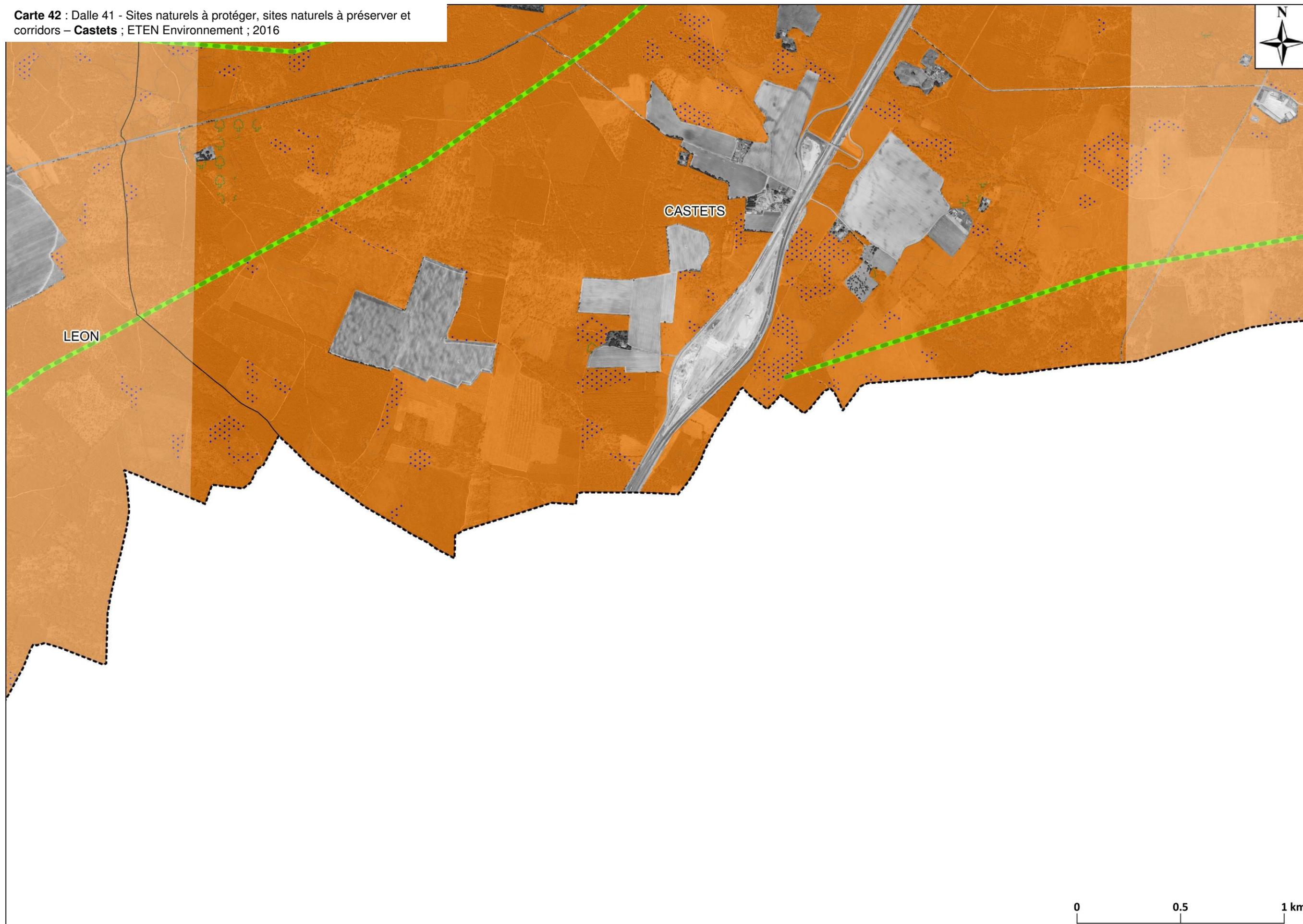
Carte 40 : Dalle 39 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Léon ; ETEN Environnement ; 2016



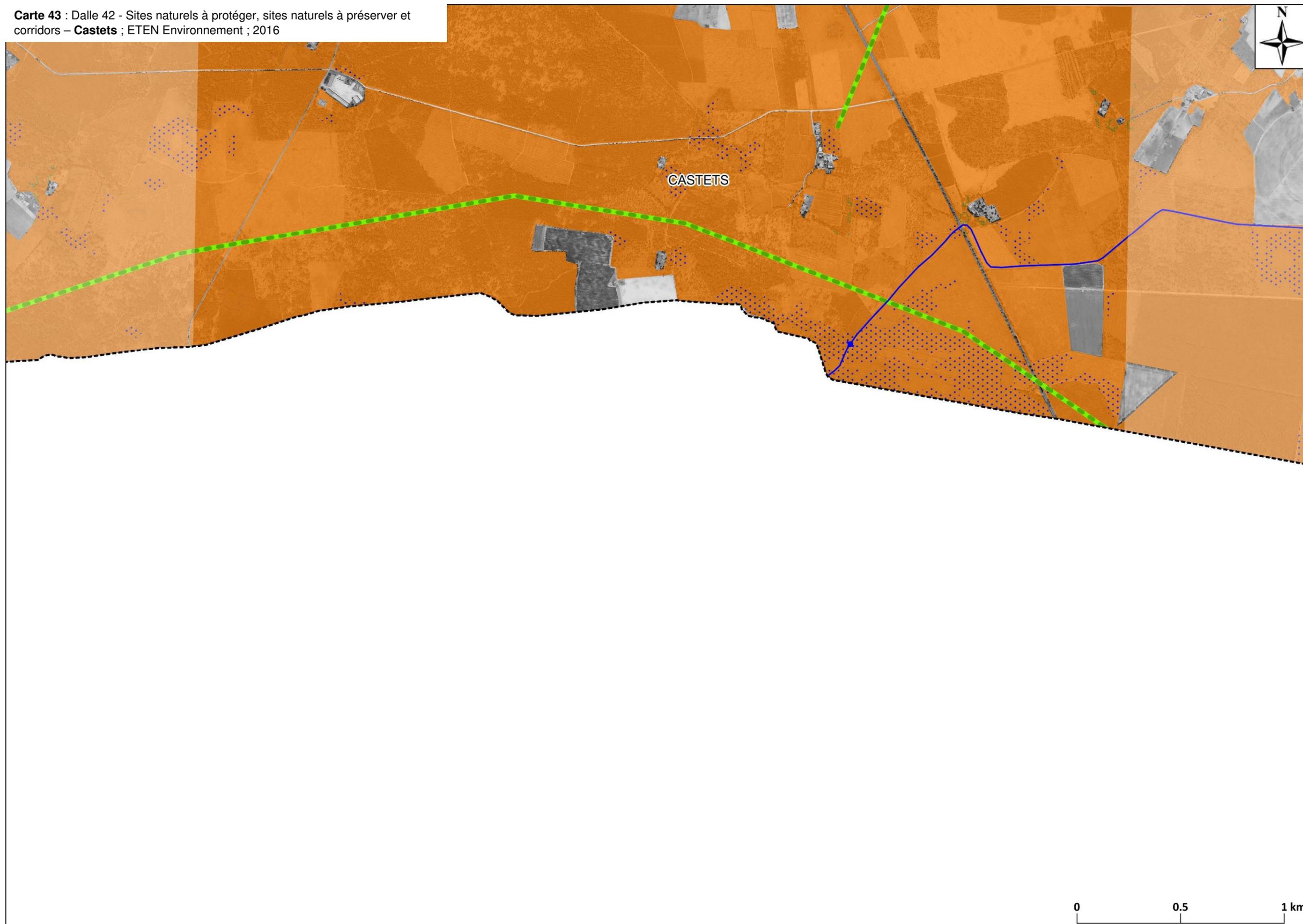
Carte 41 : Dalle 40 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Léon ; ETEN Environnement ; 2016



Carte 42 : Dalle 41 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Castets ; ETEN Environnement ; 2016



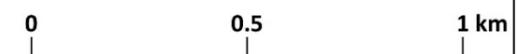
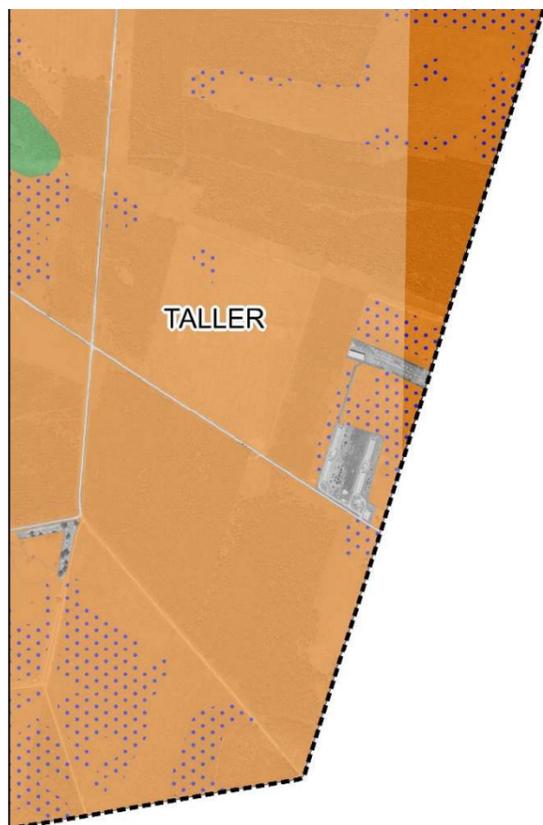
**Carte 43** : Dalle 42 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – **Castets** ; ETEN Environnement ; 2016



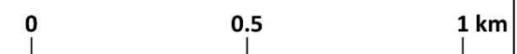
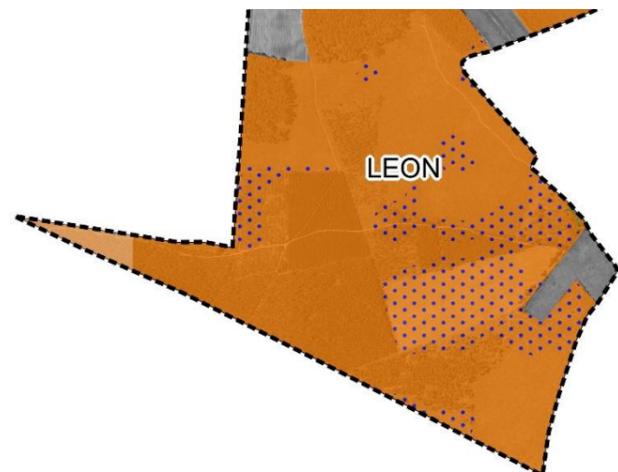
Carte 44 : Dalle 43 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Castets et Taller ; ETEN Environnement ; 2016



**Carte 45** : Dalle 44 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – **Taller** ; ETEN Environnement ; 2016

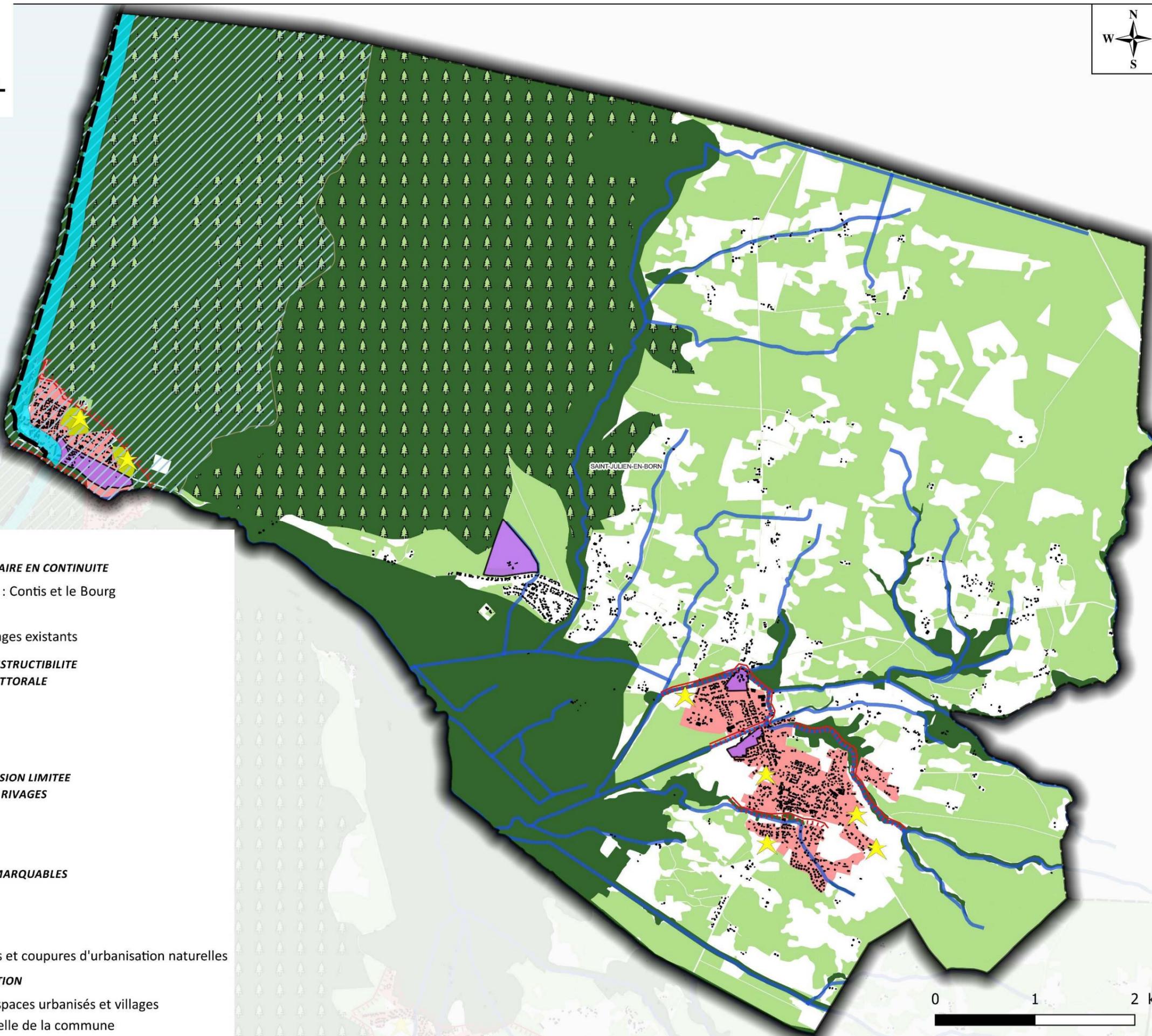
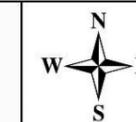


**Carte 46** : Dalle 45 - Sites naturels à protéger, sites naturels à préserver et corridors – Léon ; ETEN Environnement ; 2016



**Cartes relatives au chapitre 6 du DOO : « Prendre en compte les enjeux de la Loi littoral »**

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



**OBJECTIF 1 : CARACTERISER LES VILLAGES EXISTANTS**

**ESPACES POUR LESQUELS L'URBANISATION DOIT SE FAIRE EN CONTINUITE**

■ Villages identifiés au titre de la Loi Littoral : Contis et le Bourg

■ Campings

★ Extension envisagée en continuité des villages existants

**OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'INCONSTRUCTIBILITE**

**EN DEHORS DES ESPACES URBANISES DE LA BANDE LITTORALE**

*Contis Nord est identifié comme espace urbanisé*

— Trait de côte : projection 2040

■ Bande littorale : 150 mètres

**OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'EXTENSION LIMITEE**

**DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES**

/// Espaces proches du rivage

■ Extension limitée de l'urbanisation

**OBJECTIF 4 : PRESERVER LES ESPACES LITTORAUX REMARQUABLES**

**ET ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS**

▲ Espaces boisés significatifs

■ Espaces littoraux remarquables terrestres

■ Espaces littoraux remarquables aquatiques et coupures d'urbanisation naturelles

**OBJECTIF 5 : MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION**

||||| Coupures d'urbanisation aux abords des espaces urbanisés et villages

■ Coupures d'urbanisation naturelles à l'échelle de la commune

0 1 2 km

## CONTIS : SYNTHESE DES ENJEUX RELATIFS A LA LOI LITTORAL

### Légende :

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

Contis : Espace urbanisé et village

★ Extension envisagée en continuité de l'existant

**OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'INCONSTRUCTIBILITE  
EN DEHORS DES ESPACES URBANISES DE LA BANDE LITTORALE**

Contis Nord est identifié comme espace urbanisé

Trait de côte : projection 2040

Bande littorale : 150 mètres

**OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'EXTENSION LIMITEE  
DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES**

Espaces proches du rivage

Extension limitée de l'urbanisation

Campings

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

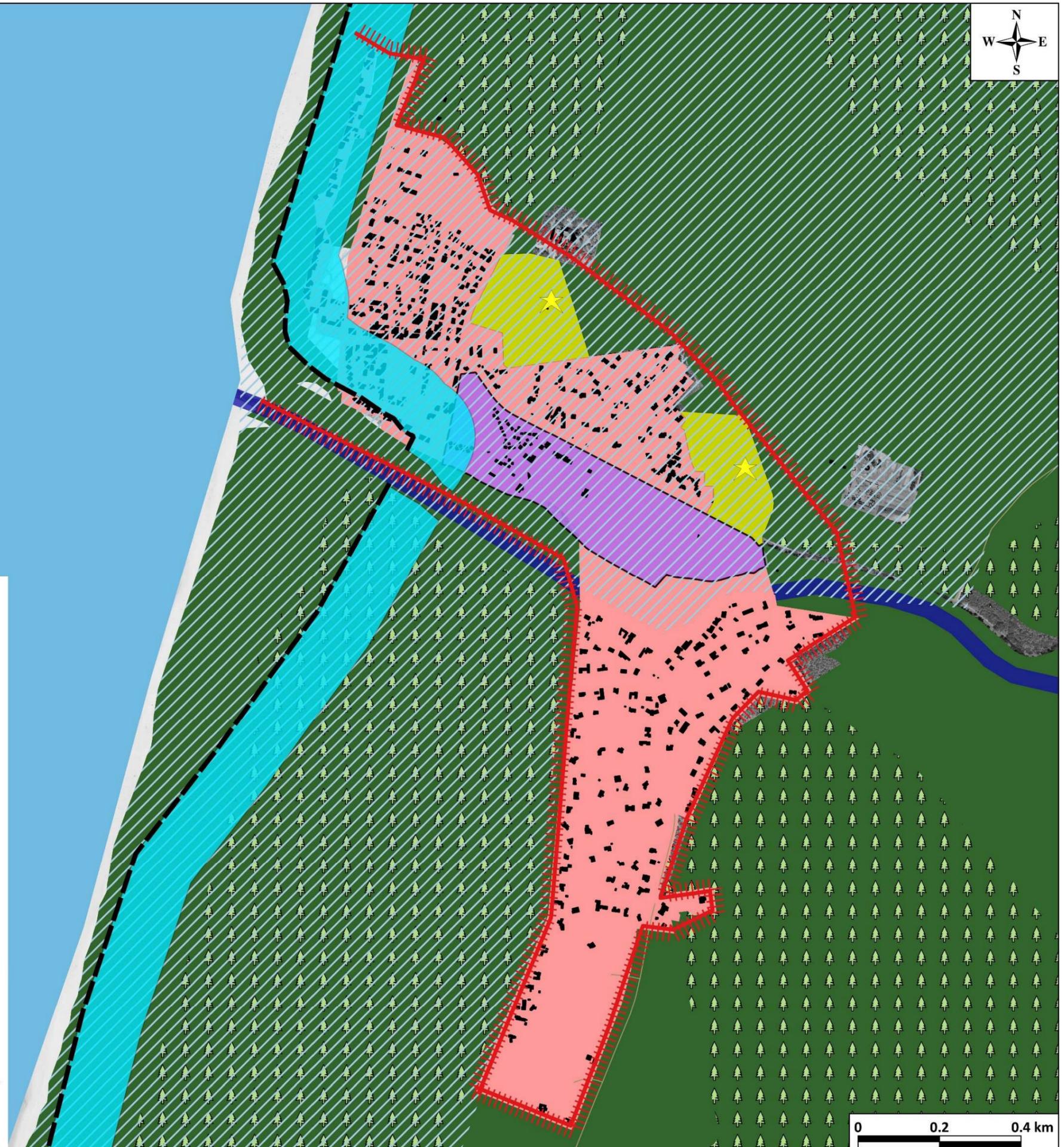
Espaces boisés significatifs

Espaces littoraux remarquables terrestres

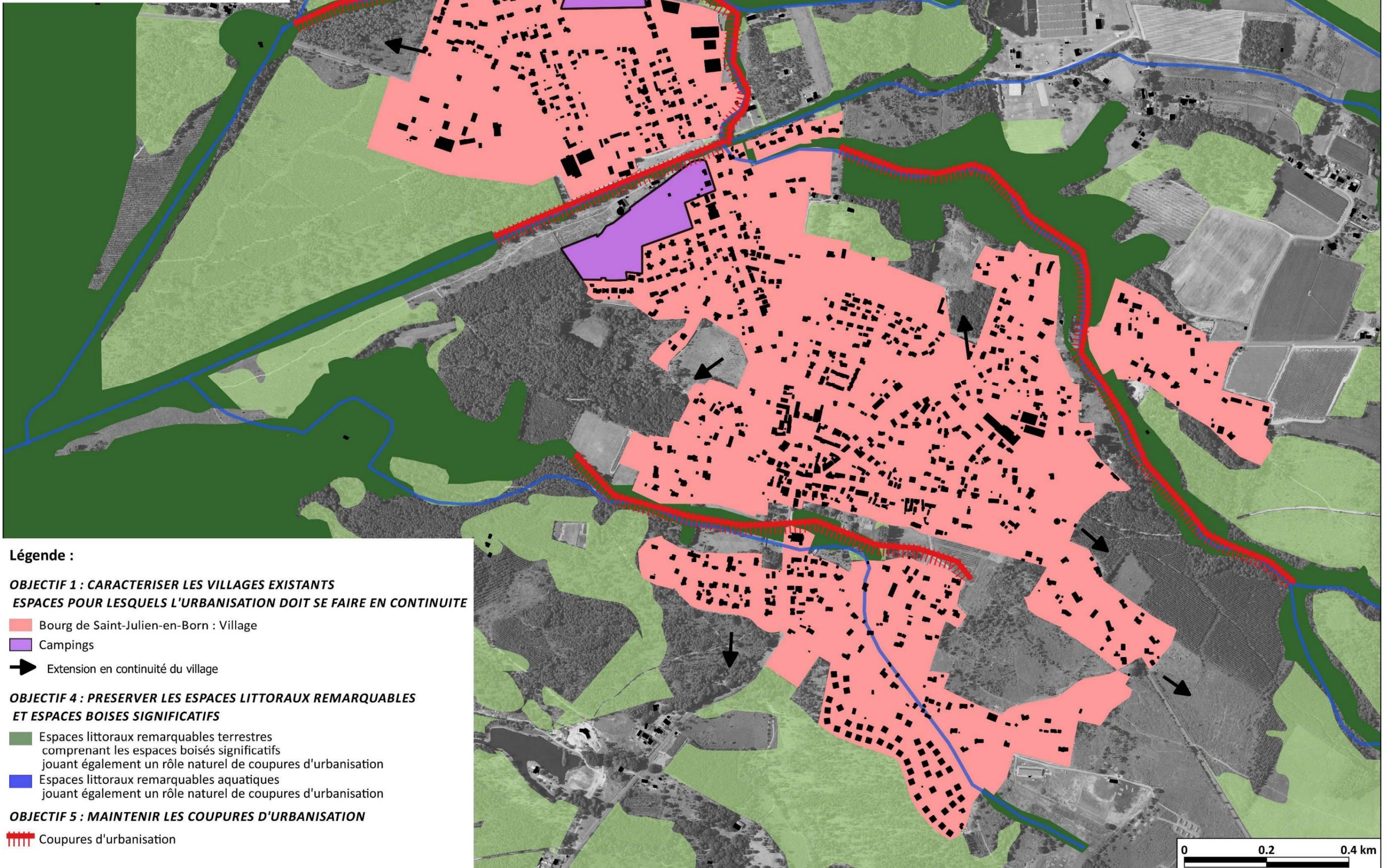
Espaces littoraux remarquables aquatiques et coupure d'urbanisation naturelle

**OBJECTIF 5 : MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION**

Coupures d'urbanisation



**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

0 0.2 0.4 km

## LIT-ET-MIXE : SYNTHESE DES ENJEUX RELATIFS A LA LOI LITTORAL



### OBJECTIF 1 : CARACTERISER LES VILLAGES EXISTANTS

ESPACES POUR LESQUELS L'URBANISATION DOIT SE FAIRE EN CONTINUITE

■ Village identifié au titre de la Loi Littoral : Bourg de Lit et Contis

Mixe (zone bâtie sans aplat) n'est pas désignée comme village selon les critères retenus

■ Campings

★ Extension envisagée en continuité du village existant

### OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'INCONSTRUCTIBILITE EN DEHORS DES ESPACES URBANISES DE LA BANDE LITTORALE

Cap de l'Homy (zone bâtie sans aplat) n'est pas désigné comme espace urbanisé selon les critères retenus

— Trait de côte : projection 2040

■ Bande littorale : 150 mètres

### OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES

/// Espaces proches du rivage

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

▲ Espaces boisés significatifs

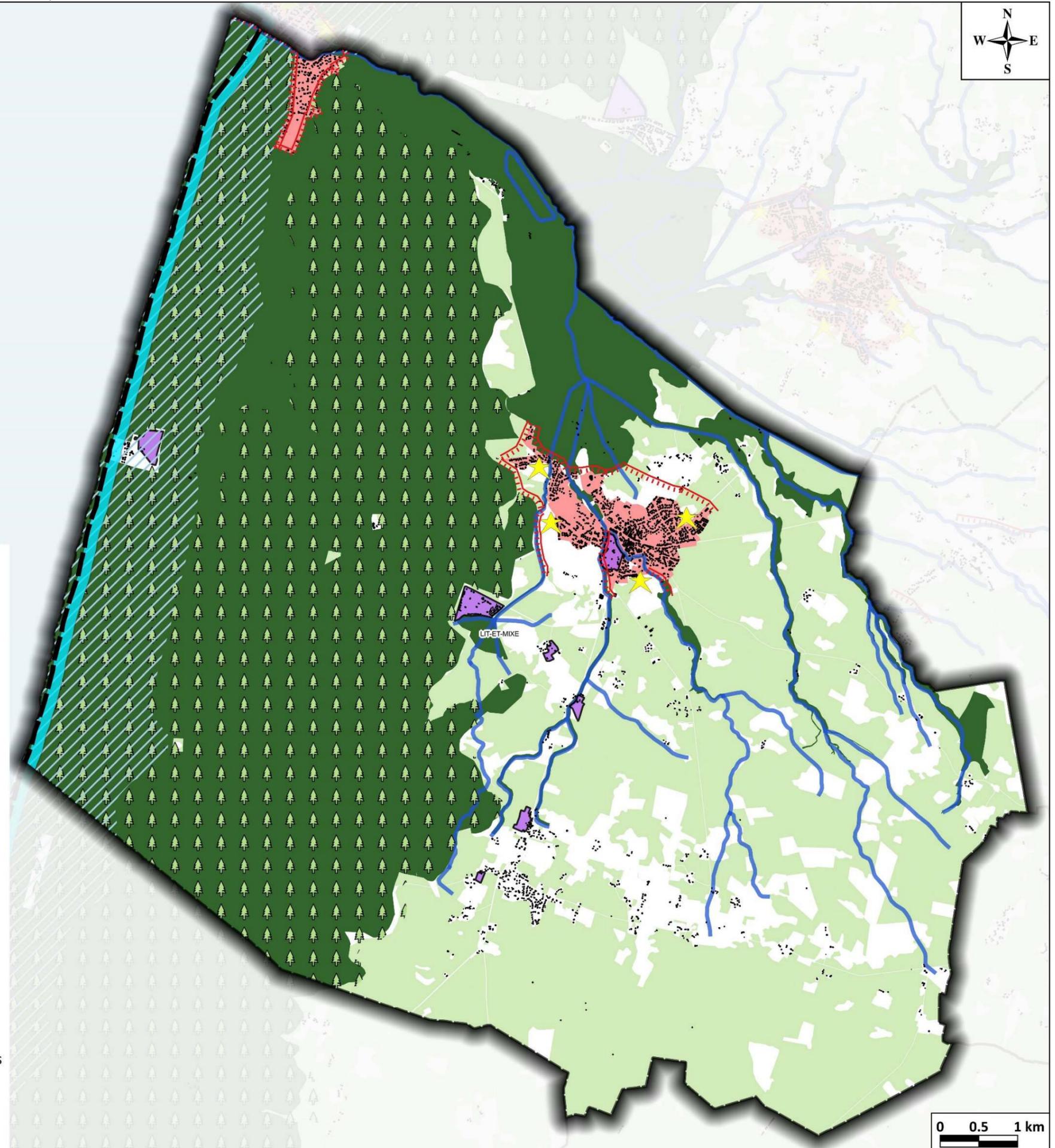
■ Espaces littoraux remarquables terrestres

■ Espaces littoraux remarquables aquatiques et coupures d'urbanisation naturelles

### OBJECTIF 5 : MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION

||||| Coupures d'urbanisation

■ Coupures d'urbanisation naturelles à l'échelle de la commune



## CAP DE L'HOMY : SYNTHESE DES ENJEUX RELATIFS A LA LOI LITTORAL



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

*Cap de l'Homy n'est pas désigné comme village*

**OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'INCONSTRUCTIBILITE  
EN DEHORS DES ESPACES URBANISES DE LA BANDE LITTORALE**

*Cap de l'Homy n'est pas considéré comme un espace urbanisé*

— Trait de côte : projection 2040

■ Bande littorale : 150 mètres

■ Camping

**OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'EXTENSION LIMITEE  
DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES**

/// Espaces proches du rivage

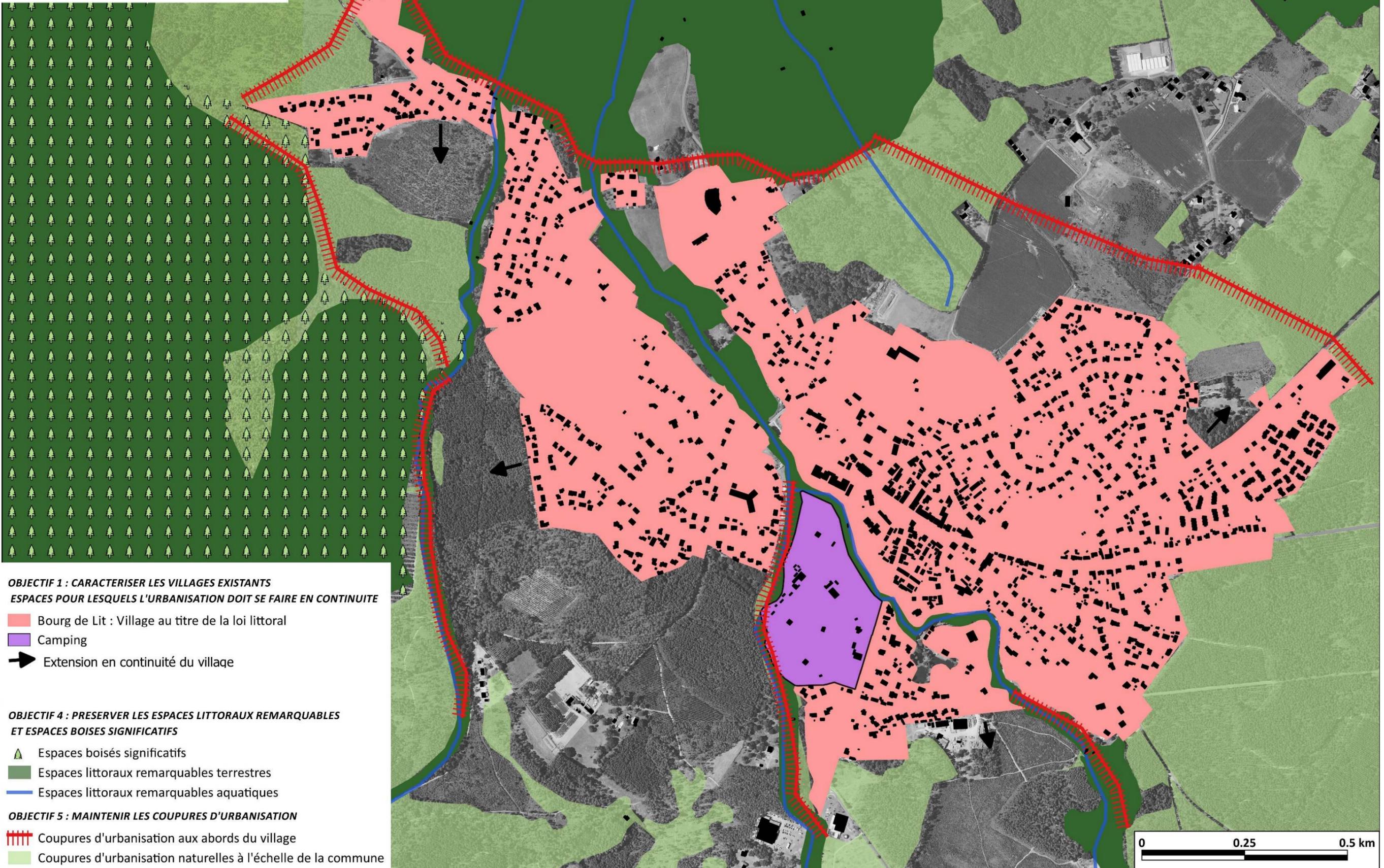
**OBJECTIF 4 : PRESERVER LES ESPACES LITTORAUX REMARQUABLES  
ET ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS**

▲ Espaces boisés significatifs

■ Espaces littoraux remarquables

0 0.25 0.5 km

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



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

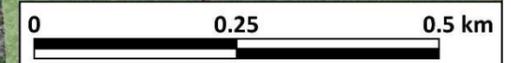
- Bourg de Lit : Village au titre de la loi littoral
- Camping
- Extension en continuité du village

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

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

**OBJECTIF 5 : MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION**

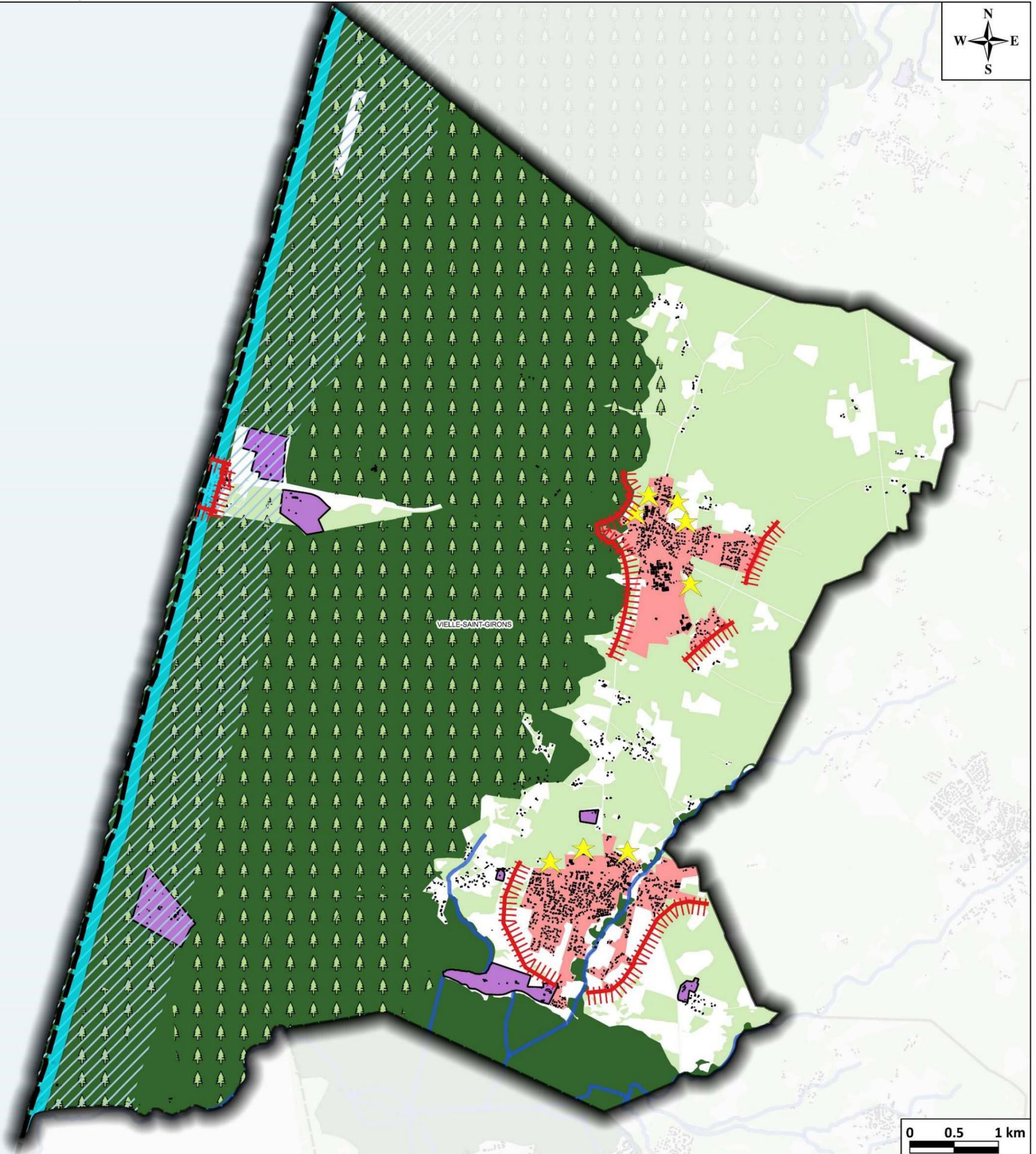
- Coupures d'urbanisation aux abords du village
- Coupures d'urbanisation naturelles à l'échelle de la commune



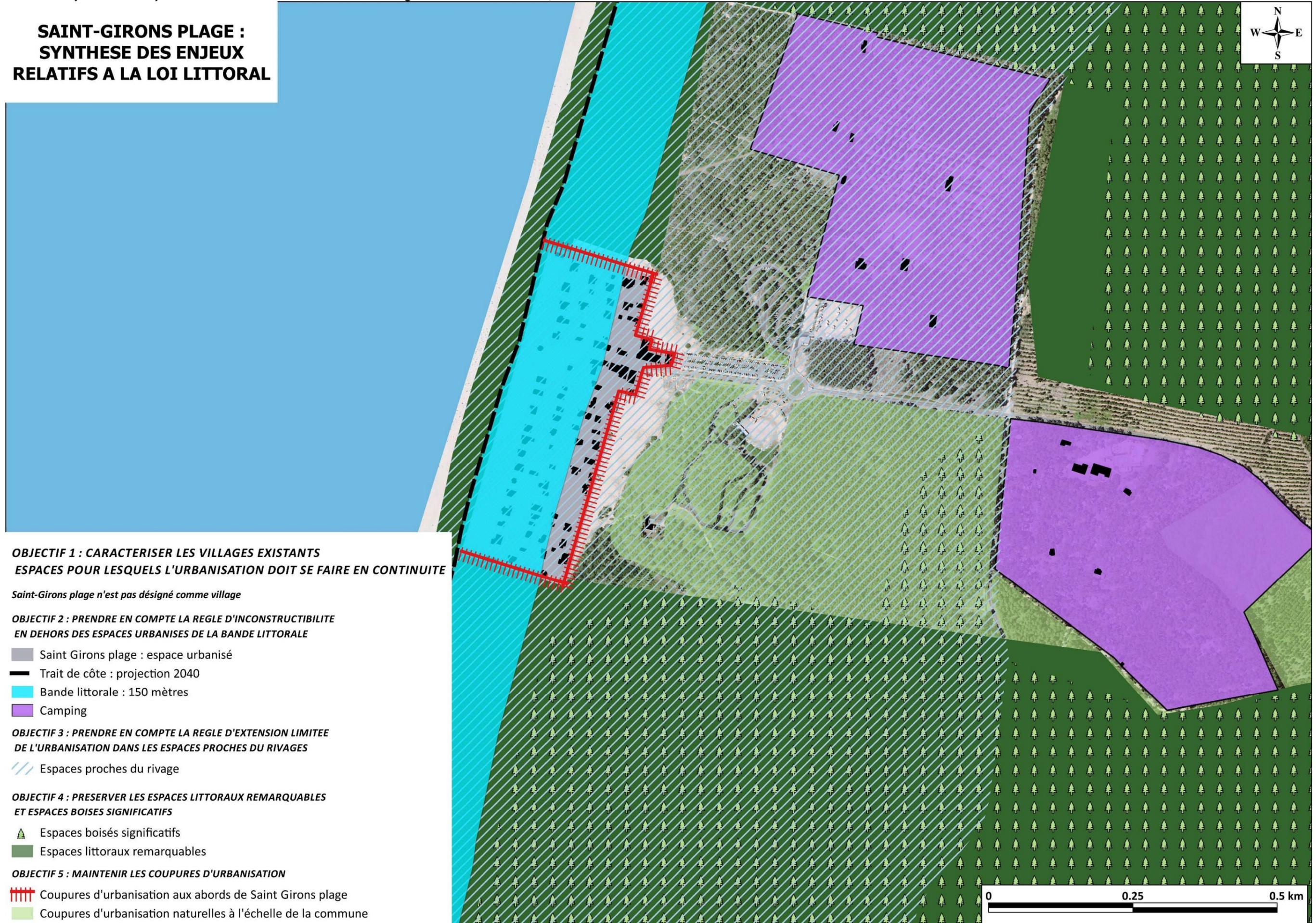
## VIELLE-SAINT-GIRONS : SYNTHESE DES ENJEUX RELATIFS A LA LOI LITTORAL



- OBJECTIF 1 : CARACTERISER LES VILLAGES EXISTANTS  
ESPACES POUR LESQUELS L'URBANISATION DOIT SE FAIRE EN CONTINUITE**
- Villages identifiés au titre de la Loi Littoral : VIELLE et SAINT GIRONS
  - Campings
  - ★ Extension envisagée en continuité des villages existants
- OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'INCONSTRUCTIBILITE  
EN DEHORS DES ESPACES URBANISES DE LA BANDE LITTORALE**
- Saint Girons plage est désigné comme espace urbanisé selon les critères retenus
- Trait de côte : projection 2040
  - Bande littorale : 150 mètres
- OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'EXTENSION LIMITEE  
DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES**
- Espaces proches du rivage
- OBJECTIF 4 : PRESERVER LES ESPACES LITTORAUX REMARQUABLES  
ET ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS**
- Espaces boisés significatifs
  - Espaces littoraux remarquables terrestres
  - Espaces littoraux remarquables aquatiques
- OBJECTIF 5 : MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION**
- Coupures d'urbanisation aux abords des espaces urbanisés et villages
  - Coupures d'urbanisation naturelles à l'échelle de la commune



## SAINT-GIRONS PLAGE : SYNTHESE DES ENJEUX RELATIFS A LA LOI LITTORAL



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

*Saint-Girons plage n'est pas désigné comme village*

**OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'INCONSTRUCTIBILITE  
EN DEHORS DES ESPACES URBANISES DE LA BANDE LITTORALE**

- Saint Girons plage : espace urbanisé
- Trait de côte : projection 2040
- Bande littorale : 150 mètres
- Camping

**OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LA REGLE D'EXTENSION LIMITEE  
DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES**

- /// Espaces proches du rivage

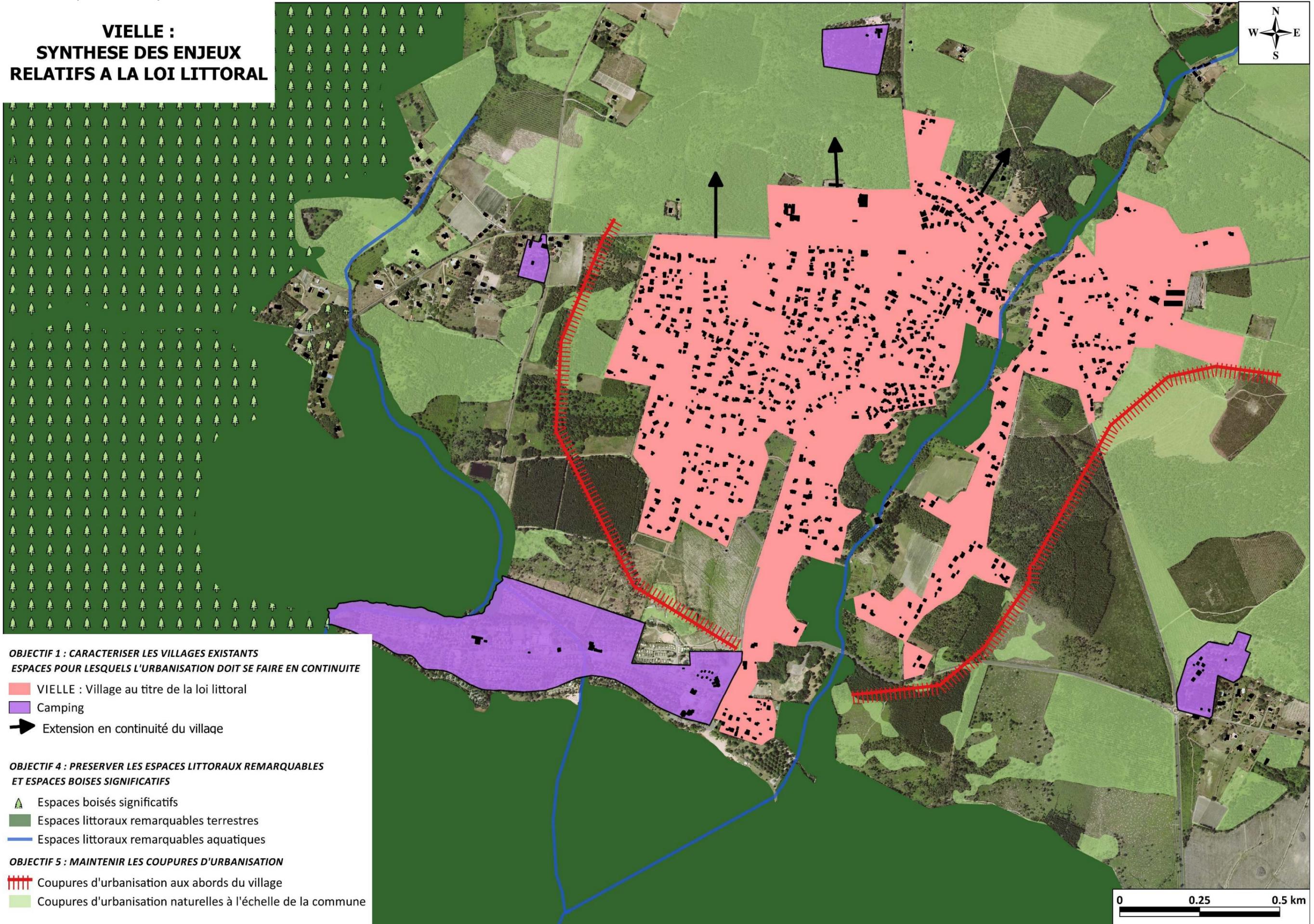
**OBJECTIF 4 : PRESERVER LES ESPACES LITTORAUX REMARQUABLES  
ET ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS**

- ▲ Espaces boisés significatifs
- Espaces littoraux remarquables

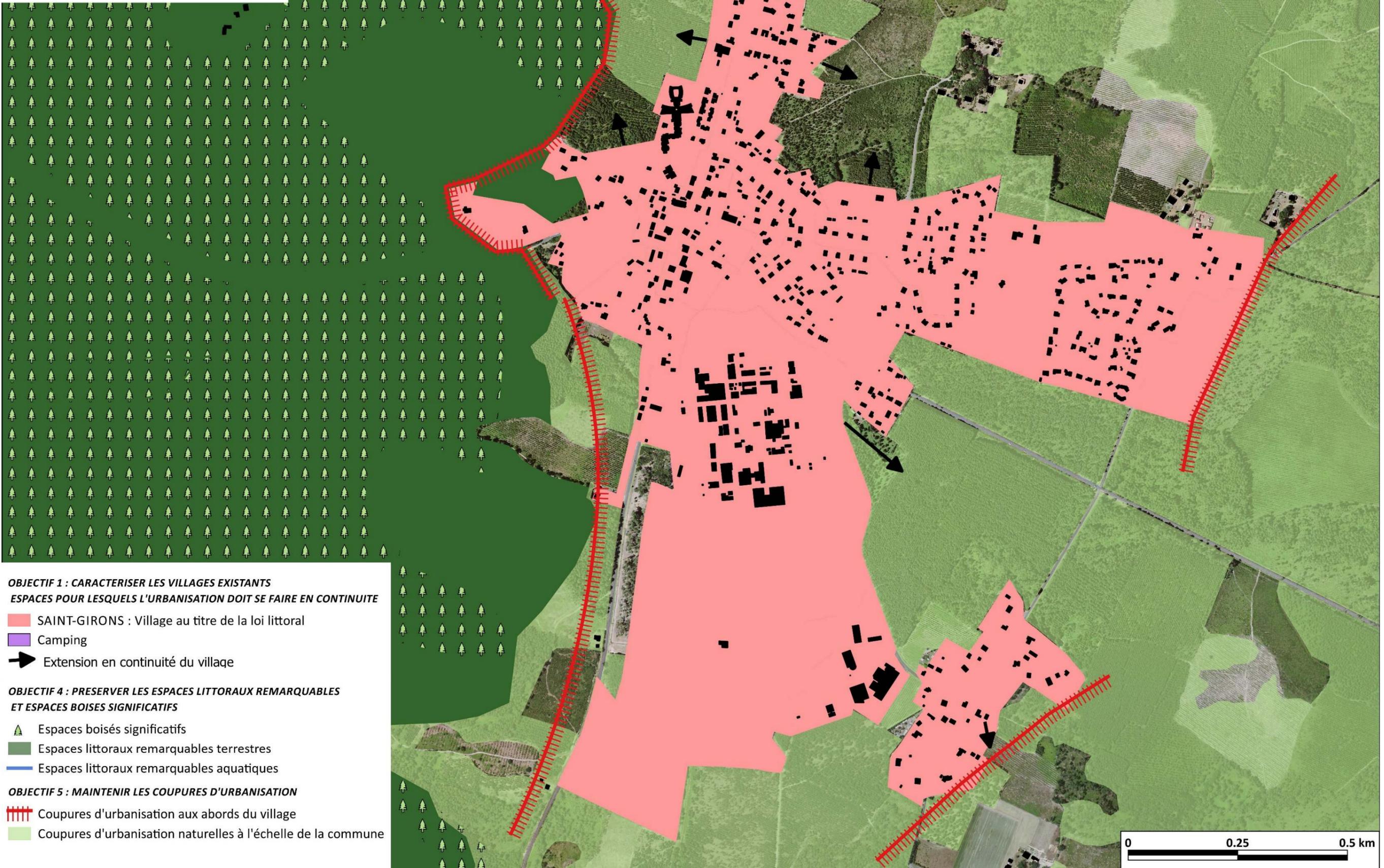
**OBJECTIF 5 : MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION**

- ||||| Coupures d'urbanisation aux abords de Saint Girons plage
- Coupures d'urbanisation naturelles à l'échelle de la commune

# VIELLE : SYNTHESE DES ENJEUX RELATIFS A LA LOI LITTORAL



# SAINT GIRONS : SYNTHESE DES ENJEUX RELATIFS A LA LOI LITTORAL



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

- SAINT-GIRONS : Village au titre de la loi littoral
- Camping
- Extension en continuité du village

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