



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.1 Résumé non Technique



Élaboration du PLUi prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 09/12/2019

Projet de PLUi arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 15/05/2024

Dossier soumis à Enquête Publique du 13/01/2025 au 14/02/2025

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 30/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





SOMMAIRE

Le rapport de présentation du PLU intercommunal de la Communauté de Communes Côte Landes Nature est organisé en 5 tomes principaux.

Tome 1.1 : Résumé Non Technique

Tome 1.2 : Diagnostic

Tome 1.3 : Etat Initial de l'Environnement

Tome 1.4 : Explication du projet et de la déclinaison règlementaire

Tome 1.5 : Incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation et indicateurs de suivi du PLUi

Le présent document constitue le Tome 1.

Sommaire	3
1. Contexte d'élaboration du PLUi	5
2. Le territoire	7
2.1. La démographie.....	7
2.1. L'habitat	9
2.2. Economie et services	10
2.3. Mobilités.....	13
2.4. Patrimoine et paysages.....	14
2.5. Bilan de la consommation d'espaces et des espaces libres.....	15
2.6. Le patrimoine naturel, la biodiversité et la trame verte et bleue.....	18
2.7. La loi littoral.....	19
2.8. Le paysage et le patrimoine	25
2.9. Ressource et capacité de développement	29
2.10. Les risques.....	31
2.11. L'agriculture, la sylviculture et la filière bois	32
2.12. L'énergie	34
3. Le projet.....	35
3.1. Des enjeux à assimiler.....	35
3.2. Projet de territoire.....	36
4. La justification des dispositions règlementaires.....	39
4.1. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le programme d'actions (POA)	39



4.2.	Le zonage et le règlement.....	40
4.1.	Les surfaces dégagées du PLUi	42
4.2.	La prise en compte de la loi littoral.....	43
5.	Les incidences du projet sur l'environnement	47
5.1.	Objectif de l'évaluation environnementale	47
5.2.	Evaluation des incidences par compartiment de l'environnement	47
5.3.	Evaluation des incidences sur les zones vouées à muter notablement	65
5.1.	Incidences sur le réseau Natura 2000 et mesures	72
5.2.	Indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan.....	77



1. CONTEXTE D'ELABORATION DU PLUi

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

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

- La première particularité est le découpage du PLUi en deux marchés distincts, et donc la succession de maîtres d'œuvre différents dans la réalisation du PLUi. En effet, une partie du rapport de présentation (le diagnostic, l'état initial de l'environnement et un inventaire patrimonial) a été réalisée par un premier prestataire, le Créham accompagné par BKM environnement, avec une restitution de ces premiers éléments en juillet 2021. Dans le cadre d'un nouveau marché public spécifique, la mission d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, sur la base du diagnostic et des enjeux validés, a ensuite été attribué à partir du 2^{ème} semestre 2021 au bureau d'études Metropolis, accompagné par THEMA Environnement, ZW/A et Fabien Charlot. Réaliser le projet territorial sans avoir réalisé l'état des lieux du territoire est délicat. En effet, il nécessite de s'approprier des éléments contextuels, des éléments techniques, et plus généralement l'histoire des lieux et les enjeux de territoire validés sans que la seconde équipe ait pleinement partagé les débats essentiels avec les élus, et liés aux nombreuses thématiques sensibles obligatoirement abordées dans le cadre de la réalisation du diagnostic. La complexité peut venir aussi de la difficulté à s'approprier une méthodologie et une technique d'analyse qui peut sur certains aspects différer entre prestataires.
- La seconde est l'adoption de la Loi Climat et Résilience en août 2021, avec pour effet le caractère potentiellement incertain de certaines dispositions du SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Cette nouvelle loi a aussi constitué un élément déstabilisateur et d'incertitude permanente quant à sa mise en pratique durant toute l'élaboration du projet. L'effort demandé aux communes en matière de sobriété foncière en passant au PLUi étant bien plus important, de l'ordre de 50%, voire 54% selon les dernières avancées de l'évolution apportées au SRADDET, quand le SCOT demande une modération de la consommation de l'espace de 29%. Suite à des discussions entre les élus du territoire au moment de l'élaboration du PADD, puis une validation par les services de l'Etat (DDTM des Landes) lors d'une réunion technique, la décision a été prise de privilégier la conception d'un 1^{er} PLUi essentiellement compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale. Ce 1^{er} PLUi, qui permet déjà la réalisation d'efforts considérables de réduction de la consommation d'espaces, constituera un PLUi de transition, puisque s'ensuivront la réalisation d'un SCOT (la délibération de lancement de la procédure ayant été prise en Conseil Communautaire le 4 mars 2024), puis d'un nouveau PLUi après son approbation, tous deux compatibles avec les documents cadres régionaux qui seront alors applicables.
- La troisième particularité de l'élaboration du PLUi Côte Landes Nature est la conséquence de sa très forte et récente attractivité sur les dynamiques d'autorisation d'urbanisme enregistrées durant le temps d'élaboration du nouveau document d'urbanisme. En effet, jusqu'alors, le territoire, bien que côtier, bénéficiait d'une attractivité relative en comparaison des Communautés de communes de Mimizan au nord ou de Maremne-Adour-Côte-Sud plus au sud. En l'espace de ces quelques dernières



années, certaines communes de Côte Landes Natures ont enregistré une attractivité accrue, avec l'arrivée de projets immobiliers que les documents d'urbanisme n'avaient pas anticipés. Ainsi, en parallèle de l'élaboration du PLUi, des autorisations d'urbanisme ont été délivrées sur de nombreuses communes, avec des conséquences sur la production de logements programmés par le PLUi en élaboration. Certaines communes ont de fait entamé, voire dépassé, l'enveloppe de logements à produire par commune en compatibilité avec le temps long du SCoT, base sur laquelle devait pourtant se construire en partie le PLUi, rendant l'effort en matière de sobriété foncière encore plus délicat. Le PLUi se basant sur les objectifs du SCOT, les communes ayant connu un fort développement depuis 2018, disposent de surfaces dédiées à la production de logements bien moindres comparativement à d'autres communes de l'intercommunalité. Par ailleurs, cela a rendu le travail de bilan de la consommation d'espaces et de bilan de la production de logements (les deux bilans ayant été dissociés pour les projets de permis d'aménager en cours) plus complexes, car les données n'étaient jamais stabilisées mais constamment en évolution.

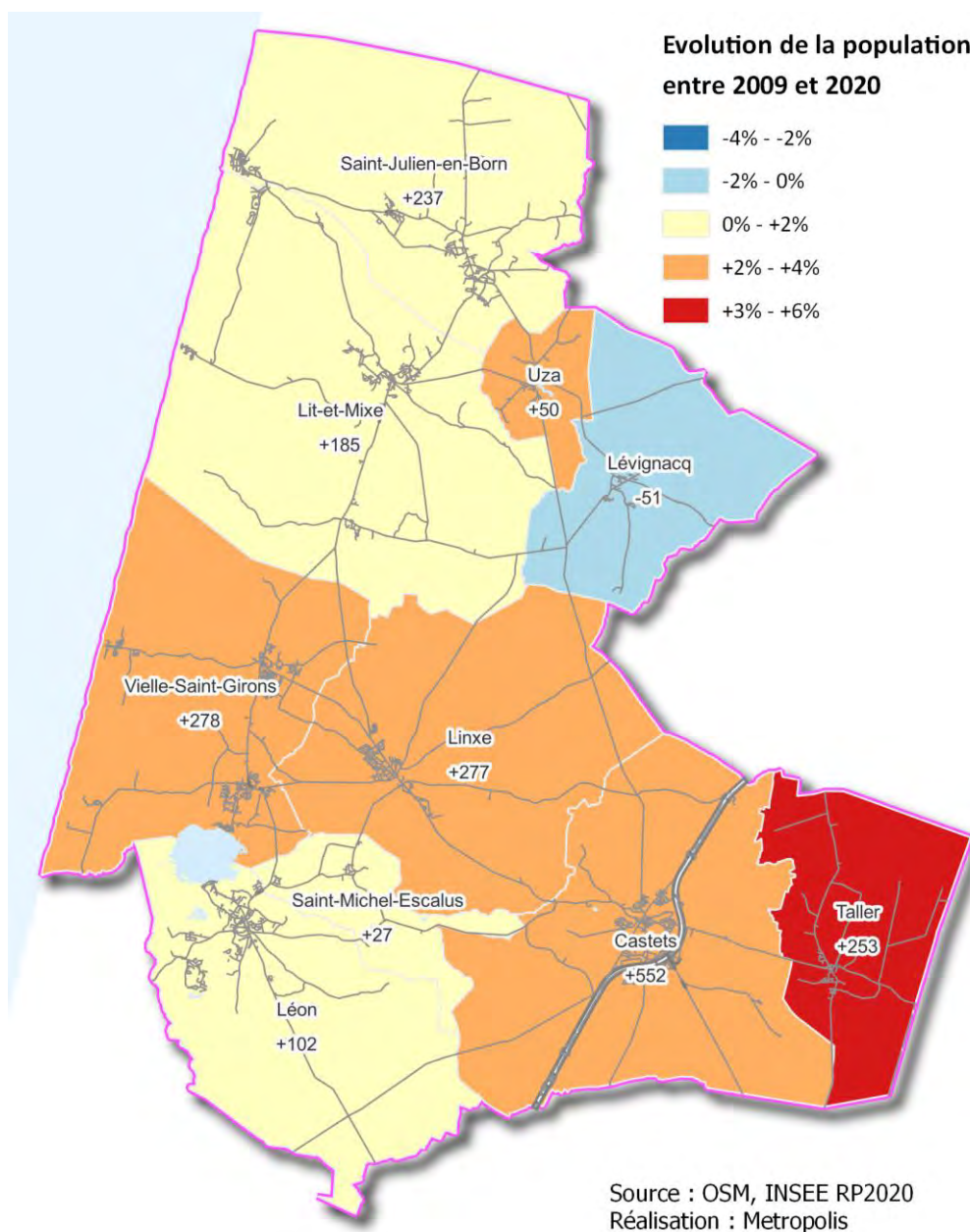


2. LE TERRITOIRE

2.1. LA DEMOGRAPHIE

Une dynamique démographique certaine, mais qui participe au vieillissement du territoire :

- 12 235 habitants en 2020.
- Une croissance démographique exponentielle : +1900 habitants en 10 ans, soit un taux de variation annuel moyen de 1,56%.
- Une croissance démographique observée sur toutes les communes excepté Lévignacq.
- Une baisse de la taille des ménages, qui atteint 2,06 en 2020, avec de moins en moins de ménages avec famille, et notamment de couples avec enfant. Une taille des ménages qui est bien supérieure à Taller, mais aussi à Castets.
- Un vieillissement de la population très net, avec les effectifs des 0-44 qui diminuent alors que les plus de 45 ans sont en augmentation. Un indice de jeunesse atteignant 0,49 en 2020. Des jeunes essentiellement présents à Taller, Castets et Linxe.





Rappel des TVAM récents	1990 - 2020	1999 - 2020	2009 - 2020
CC CLN	1,162	1,338	1,555

Hypothèse basse	Hypothèse haute	Hypothèse SCOT
-----------------	-----------------	----------------

TVAM 1,15

TVAM 1,55

TVAM 1,37

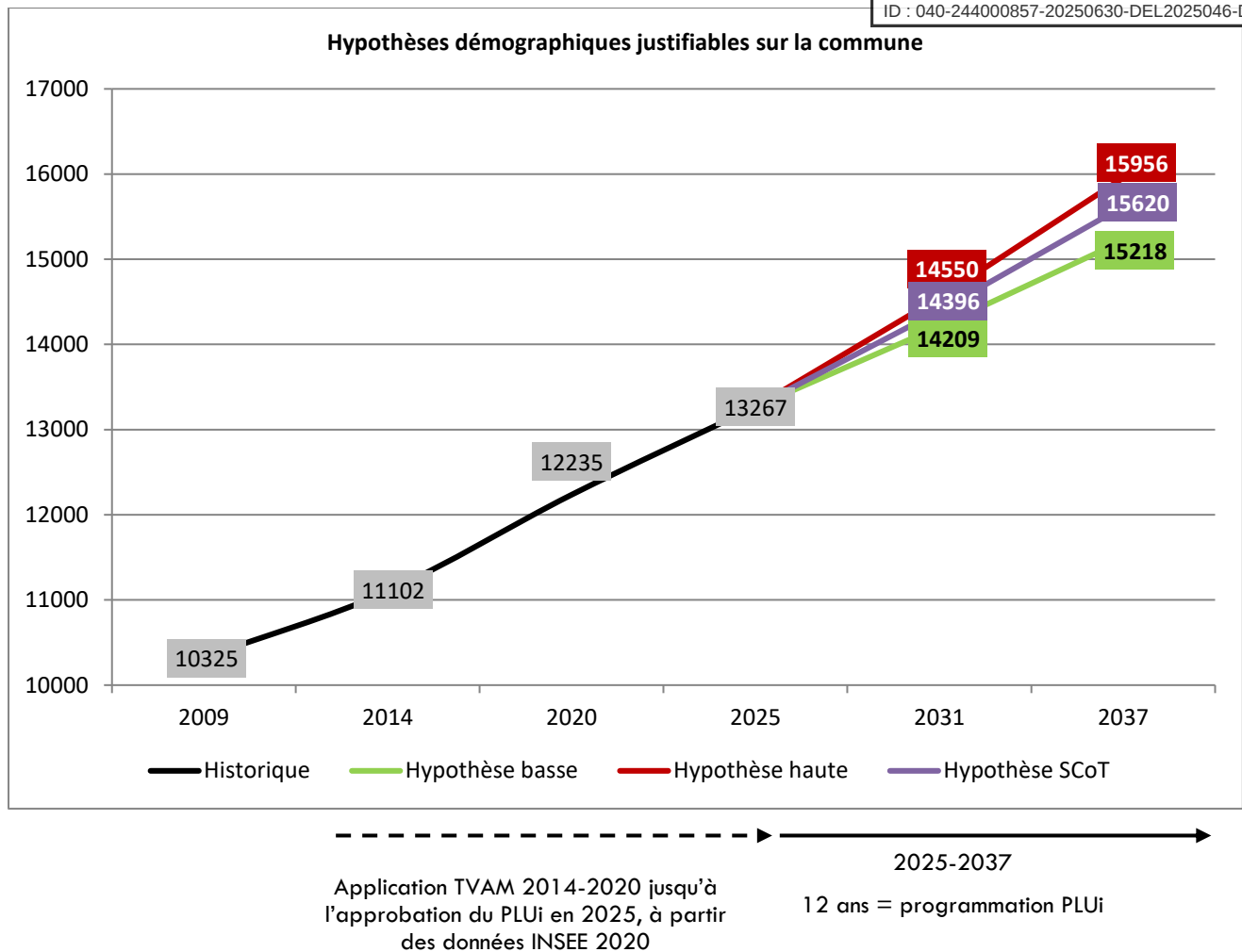
Proche de la tendance connue entre 1990 et 2020, et correspond à la projection GIP Littoral (étude 2020)

Correspond à la tendance connue sur la période récente 2009-2020

Hypothèse SCOT CLN et proche de la tendance connue entre 1999 et 2020

		Hypothèse basse 1,15%	Hypothèse haute 1,55%	Hypothèse SCOT 1,37%
Date d'approbation PLUi	2025	0	0	0
N+1	2026	153	206	182
N+2	2027	307	414	366
N+3	2028	463	627	553
N+4	2029	621	842	742
N+5	2030	781	1061	934
N+6	2031	942	1283	1129
N+7	2032	1106	1508	1326
N+8	2033	1271	1737	1526
N+9	2034	1438	1970	1728
N+10	2035	1607	2206	1934
N+11	2036	1778	2446	2142
N+12	2037	1951	2689	2353

La tendance 2020-2025 est calculée en appliquant le taux de variation annuel moyen connu pour 2014-2020, les effets du PLUi ne pouvant intervenir qu'avec son application.



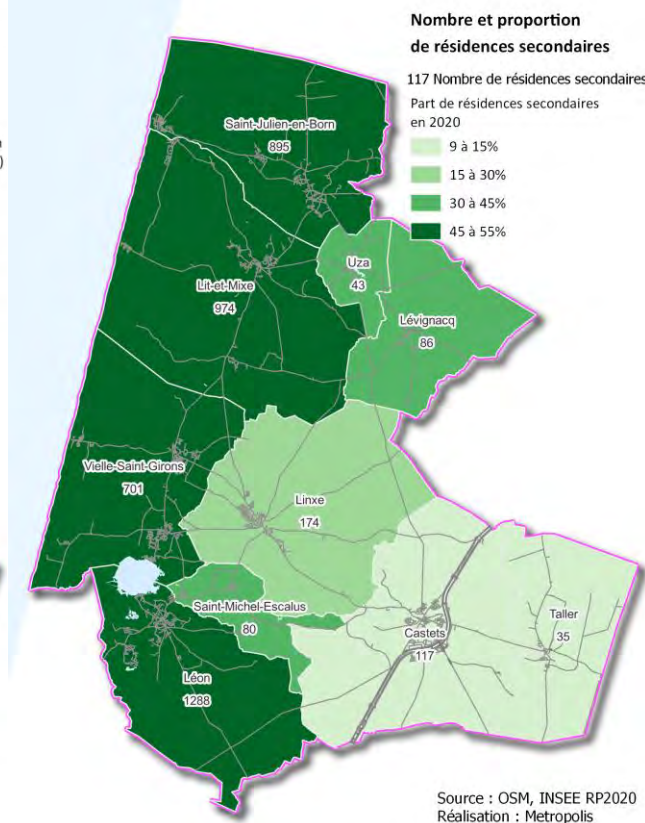
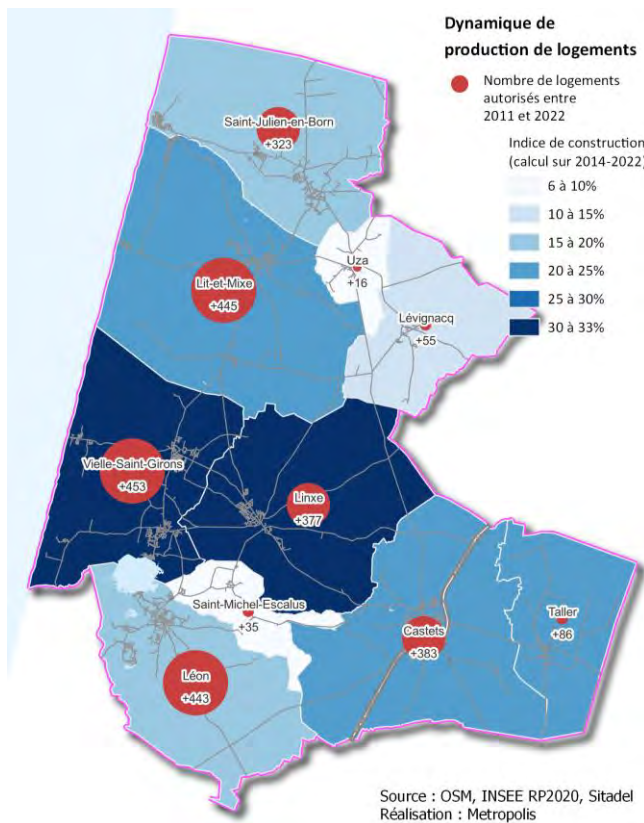
En appliquant les différents taux justifiables, la population pourrait croître de 1951 à 2689 habitants supplémentaires entre l'arrêt du PLUi et 2037, ce qui porterait la population de Côte Landes Nature de 15 218 habitants à 15 956 habitants en 2037.

En application du SCOT, le gain de population serait de 2353, une hypothèse intermédiaire qui porterait la population à 15 620 habitants en 2037.

2.1. L'HABITAT

Une production de logements conséquente :

- Le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration, produit en parallèle du PLUi.
- 10 798 logements pour 12 235 habitants en 2020. +1700 logements sur 10 ans.
- Une moyenne de 218 logements produits par an, essentiellement en individuel pur, même si la production tend à se diversifier.
- Une attractivité pour la résidence secondaire générant des tensions sur le parc de logements.
- Seulement 54% du parc est destiné à de la résidence principale. Un parc locatif peu représenté et en diminution (29% des résidences principales sont des logements locatifs).
- 208 logements sociaux à l'échelle intercommunale, soit 3,6% des résidences principales, mais une forte augmentation récente. Des logements locatifs sociaux essentiellement présents à Castets et Linxe.
- Une part de résidences secondaires extrêmement élevée sur les communes à proximité du littoral, avec des taux supérieurs à 45% à Saint-Julien-en-Born, Lit-et-Mixe, Vielle-Saint-Girons et Léon.
- Une vacance du parc de logements globalement faible (5,5% en 2020).
- Un manque de logements pour l'accueil des saisonniers.



	Hypothèse basse 1,15%	Hypothèse haute 1,55%	Hypothèse SCOT 1,35%
Habitants supplémentaires	1951	2689	2353
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1091	1504	1316
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	691		
TOTAL DE LOGEMENTS A METTRE SUR LE MARCHÉ	+1783	+2195	+2007

Le SCOT approuvé en 2018 projette l'accueil de 5 000 habitants supplémentaires en 2040. +1680 logements à produire selon l'hypothèse SCOT.

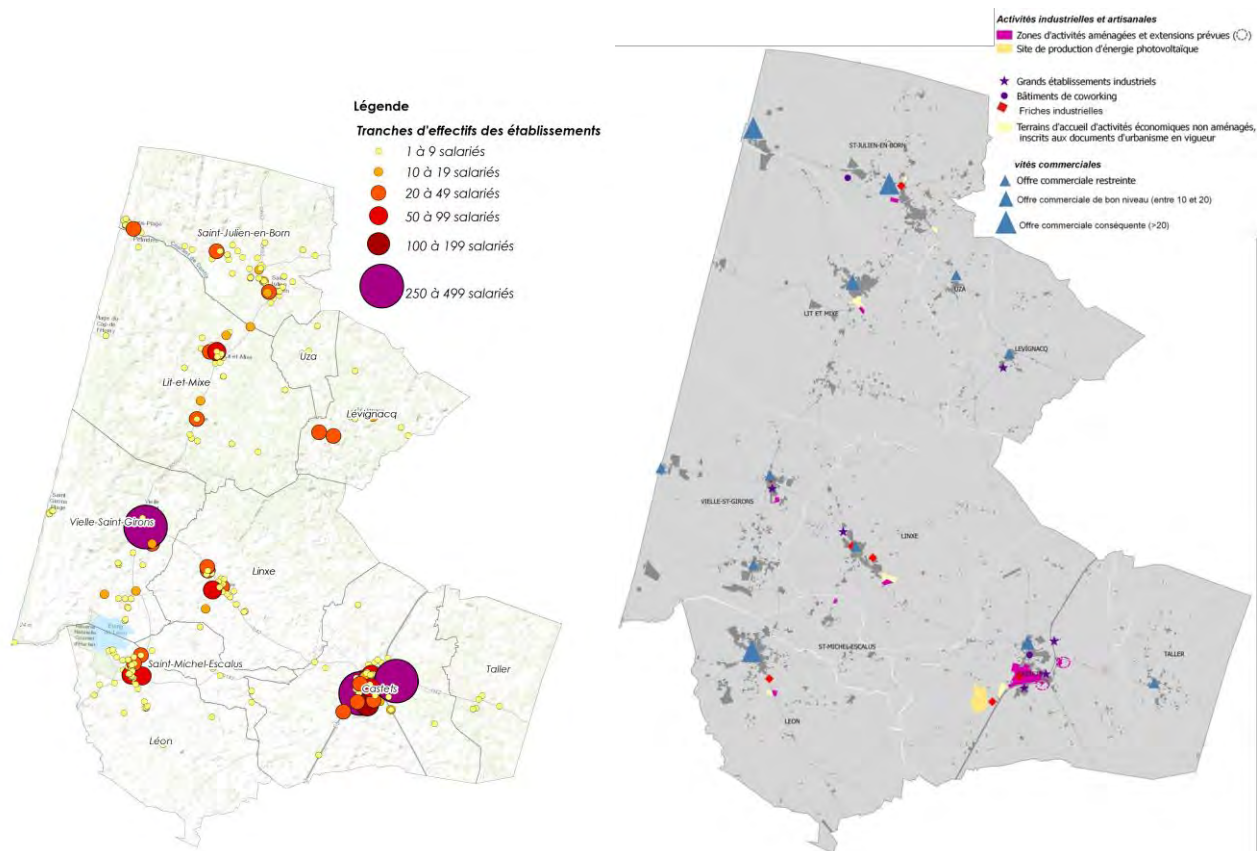
2.2. ECONOMIE ET SERVICES

Une activité économique dynamique et variée :

- 4865 emplois, dont 42% se trouvent à Castets, pôle industriel, commercial et d'équipements du territoire et une façade littorale portée par l'activité touristique.
- Une majorité de petits établissements, mais plusieurs établissements majeurs pour le territoire qui emploient plus de 250 salariés, localisés à Castets et Vielle-Saint-Girons.
- 37% des emplois relèvent de l'industrie, une proportion très élevée.
- Un secteur sylvicole dynamique au sein du Massif des Landes de Gascogne.
- Une activité agricole peu représentative.

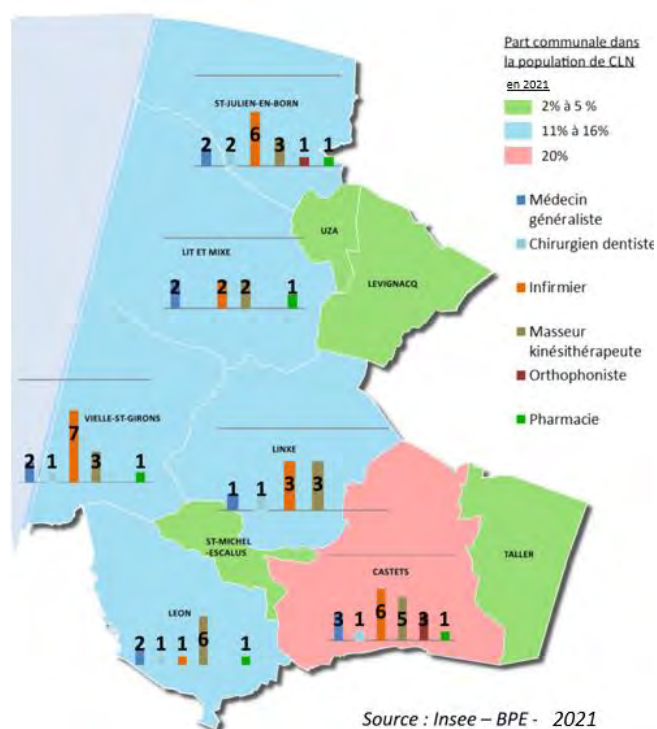
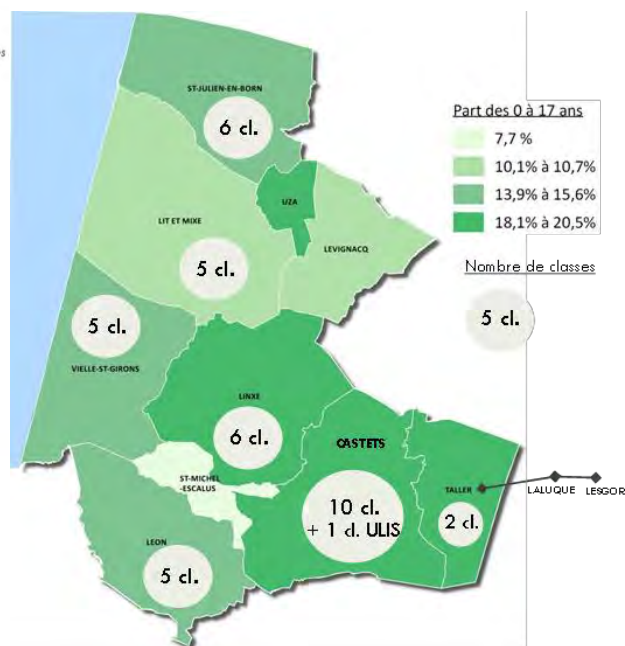
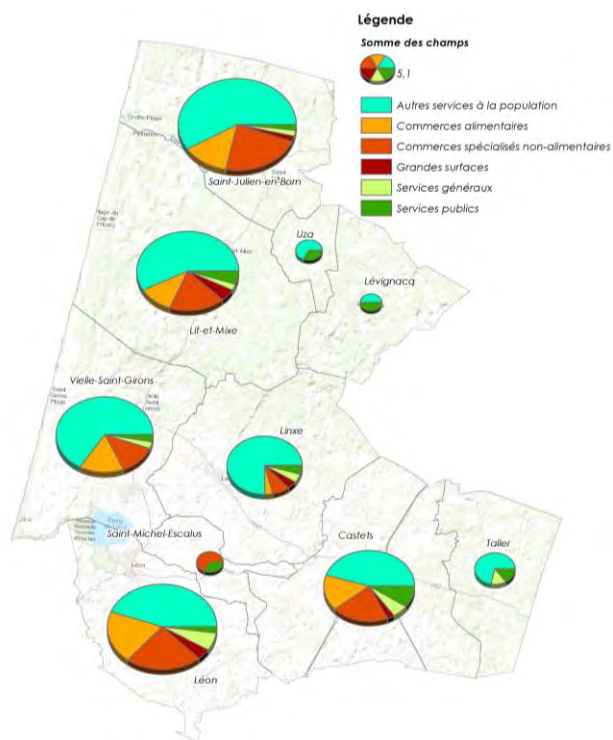


- Des possibilités d'implantation encore présentes, mais limitées, au sein des ZAE actuelles et de perspectives intéressantes avec des projets d'extension de zones d'activité. La présence de friches pouvant être support au développement.
- Une économie touristique très développée, portée par la proximité de l'océan, avec la présence de différentes structures d'hébergement touristique.



Une solide armature commerciale et de services :

- Une importante offre de commerces et services sur l'ensemble du territoire, excepté les petites communes rétro-littorales, et une offre de centralité à Castets.
- Une offre suffisante pour la garde d'enfants, excepté pour les travailleurs saisonniers, et une bonne répartition des équipements scolaires, avec notamment un collège à Linxe. Des lycées plutôt éloignés, localisés à Parentis-en-Born, Dax ou Saint-Vince-de-Tyrosse. Une mise à niveau et une adaptation des équipements nécessaires pour rendre le territoire attractif aux jeunes.
- Des équipements et services aux aînés suffisants pour le territoire, malgré un vieillissement de la population qu'il faudra anticiper.
- Des services de santé conséquents et qui s'accroissent.

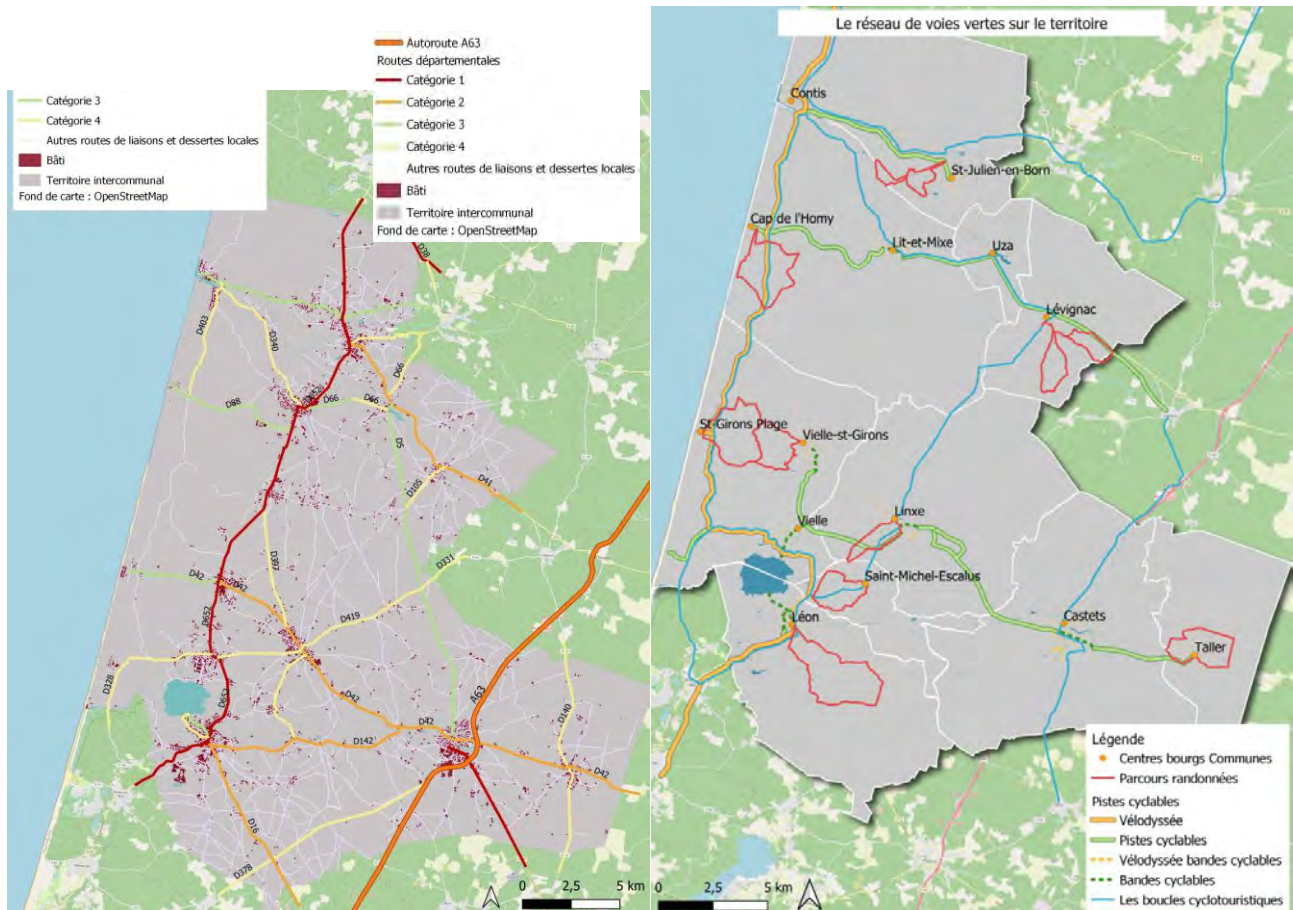


Source : Insee – BPE - 2021



2.3. MOBILITES

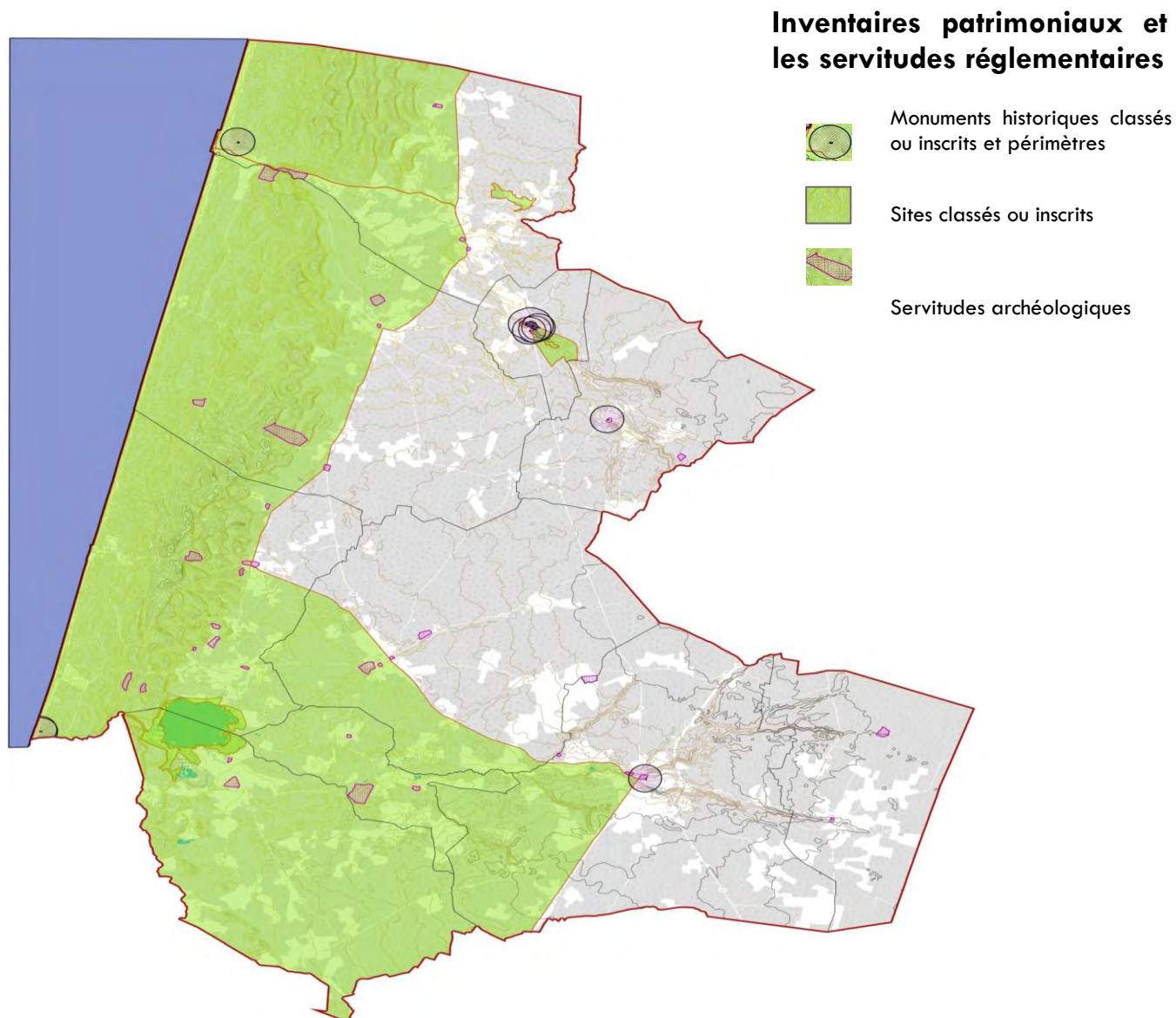
- L'importance de la voiture est à souligner, pour les déplacements domicile travail comme pour les déplacements vers les équipements, commerces et services.
- L'autoroute A63 est une porte d'entrée sur le territoire, avec trois sorties possibles sur la Communauté de communes.
- Plusieurs routes départementales traversent le territoire, avec une importance première pour la RD652 qui travers le territoire du nord au sud, et d'autres RD qui relient les communes à Castets ou à l'axe autoroutier.
- Des projets de contournement des bourgs existent sur plusieurs communes (Léon, Lit-et-Mixe, Castets et à Saint-Julien-en-Born à Contis) pour gérer les problèmes de sécurité induites par les routes départementales.
- En lien avec le tourisme, le maillage de voies cyclables tend à être renforcé. Deux nombreuses liaisons sont en réflexion.
- Des espaces de stationnement nombreux mais essentiellement dans les stations balnéaires. Ces stationnements restent pourtant insuffisants sur les temps de grande affluence.
- Le déploiement des transports en commun ne représente pas une alternative à la voiture. Les transports collectifs sont mis en service uniquement pendant la période estivale. Ainsi plusieurs aires de covoiturage ont été aménagées.





2.4. PATRIMOINE ET PAYSAGES

- 5 sites classés et 3 sites inscrits. Des sites principalement à caractère naturel.
- Des monuments historiques plus ou moins nombreux selon les communes, mais des monuments symboliques pour l'identité du territoire comme le phare de Contis.
- D'autres éléments plus communs participent à la richesse du patrimoine local, comme les airiaux, le patrimoine vernaculaire ...
- Plusieurs grandes unités paysagères remarquables déterminés par le contexte hydro-géographique et les pratiques d'occupation successives.



Source : CREHAM



2.5. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DEFINITION DES ESPACES LIBRES

Sur cette période, 389,56 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés, auxquels s'ajoutent 47 hectares d'espaces déjà artificialisés (en densification), soit au total 435 hectares d'espaces consommés en 12 ans.

Si on ramène cette consommation d'espaces sur 10 ans, 323 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés, auxquels s'ajoutent 39 hectares d'espaces déjà artificialisés, soit au total 362 hectares d'espaces consommés environ.

Il s'agit d'assurer la toute transparence des analyses concernant l'ensemble des destinations des espaces consommés comme le précise le tableau suivant :

Nature du sol des espaces consommés

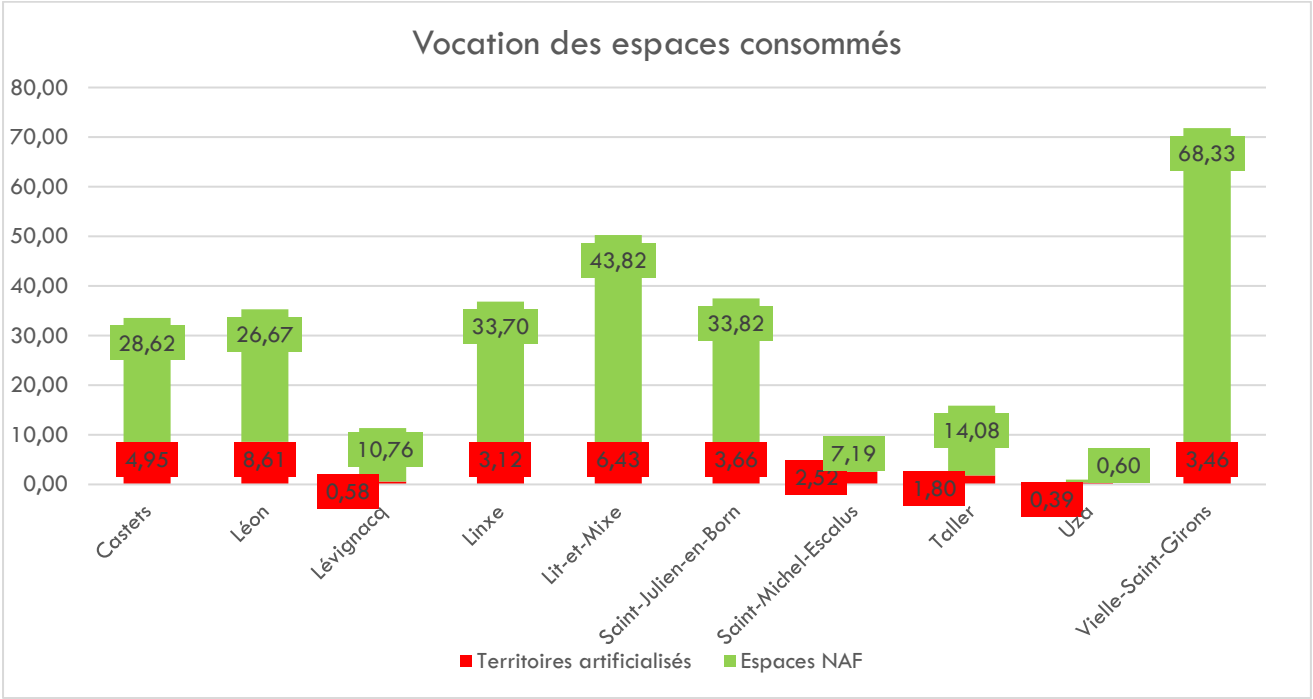
	Territoires artificialisés* (toutes vocations)	Agricole (toutes vocations)	Naturel (toutes vocations)	Espaces naturels, agricoles et forestiers (toutes vocations)	Total (toutes vocations)
Castets	11,56	2,72	111,51	114,24	126
Léon	8,91	15,63	11,29	26,92	36
Lévignacq	0,58	4,24	7,36	11,60	12
Linxe	3,12	4,01	42,00	46,01	49
Lit-et-Mixe	7,11	7,87	41,63	49,50	57
Saint-Julien-en-Born	5,40	8,23	36,90	45,13	51
Saint-Michel-Escalus	3,16	2,80	5,55	8,35	12
Taller	1,80	1,06	13,02	14,08	16
Uza	0,39	0,00	0,60	0,60	1
Vielle-Saint-Girons	4,52	7,58	65,54	73,11	78
Total	47	54	335	390	436

* « artificialisé » = densification sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

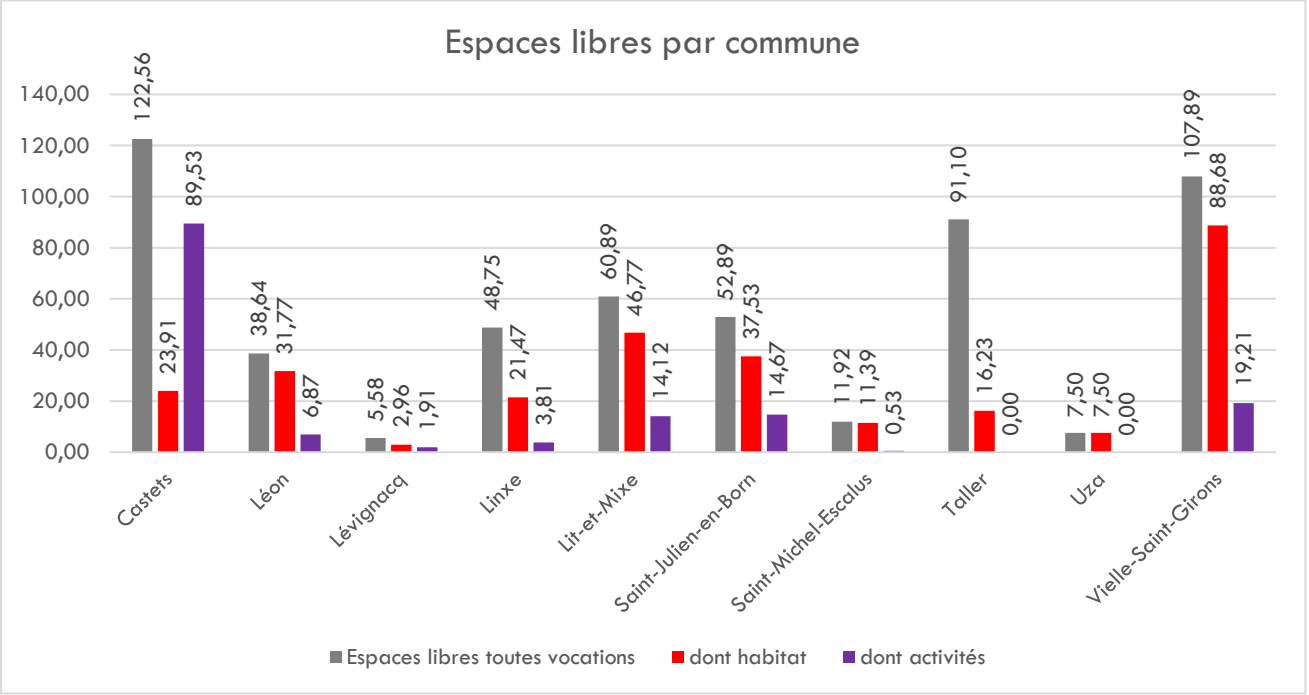
Vocation des espaces consommés

	Habitat (dont routes)	Activité agricole	Activités économiques, industrielles ou commerciales	Equipements de superstructures ou d'infrastructures	Projets ponctuels	Total
Castets	33,57	0,14	31,25	1,20	59,65	126
Léon	35,29	0,25	0,26	0,03		36
Lévignacq	11,34		0,84			12
Linxe	36,82		12,32			49
Lit-et-Mixe	50,24	0,39	5,23	0,75		57
Saint-Julien-en-Born	37,48	0,19	12,34	0,53		51
Saint-Michel-Escalus	9,71	0,34	1,45			12
Taller	15,88					16
Uza	0,99					1
Vielle-Saint-Girons	71,79		4,54	1,31		78
Total	303	1	68	4	60	436

	Nombre de logements produits	Surface consommée (ha)	Surface moyenne par logement
Castets	287	33,57	1170
Léon	387	35,29	912
Lévignacq	53	11,34	2139
Linxe	367	36,82	1003
Lit-et-Mixe	415	50,24	1211
Saint-Julien-en-Born	375	37,48	999
Saint-Michel-Escalus	60	9,71	1619
Taller	78	15,88	2036
Uza	6	0,99	1652
Vielle-Saint-Girons	626	71,79	1147
Total	2654	303,10	1142



❖ 548 hectares d'espaces libres dans les documents d'urbanisme existants, dont 288 hectares à vocation d'habitat et 150 hectares à vocation d'activité.



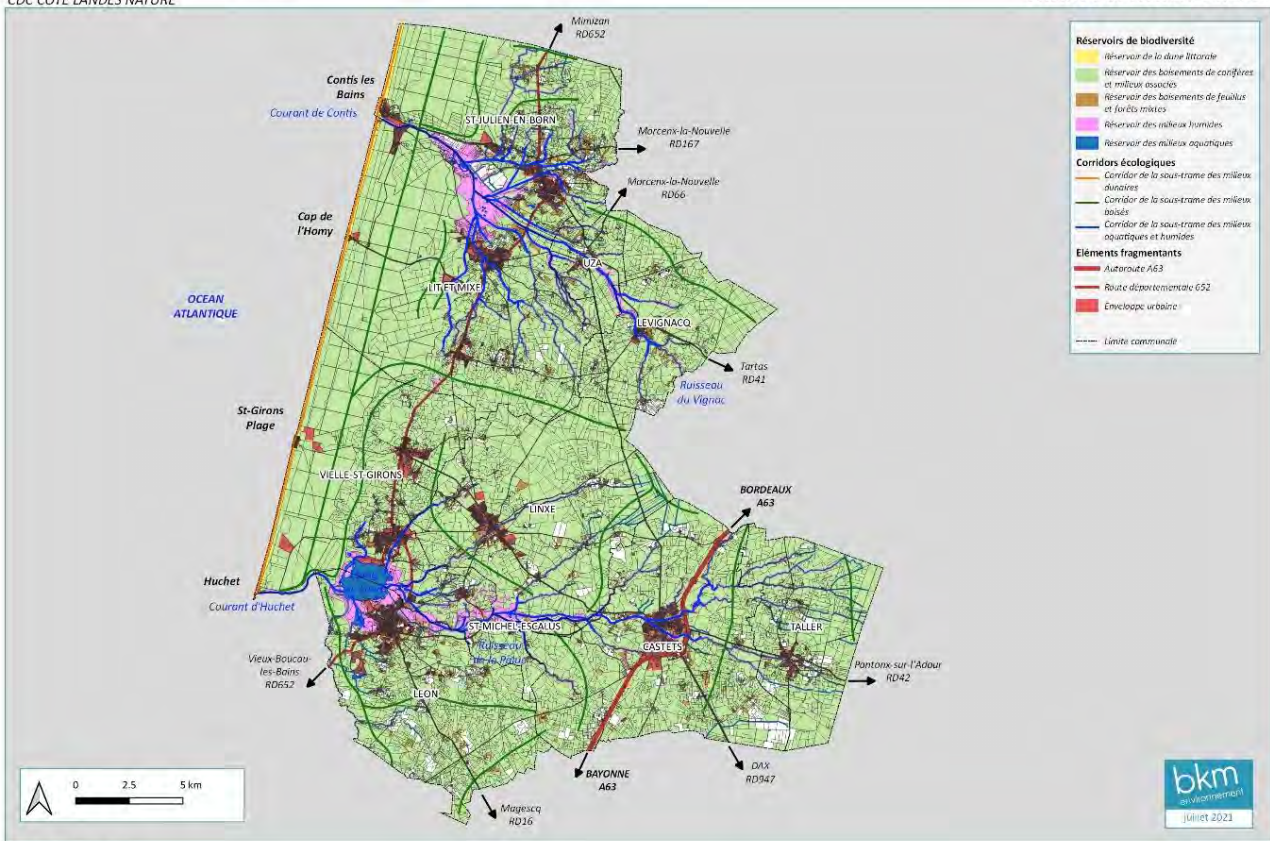
Tableaux comparatifs synthétiques des espaces consommés entre 2011 et 2022 et des espaces libres des documents d'urbanisme, par destination des constructions

	Habitat		Activité	
	Espace consommé	Espaces libres	Espace consommé	Espaces libres
Castets	35,29	23,91	36,94	89,53
Léon	36,06	31,77	0,26	6,87
Lé vignacq	11,48	2,96	0,84	1,91
Linxe	37,71	21,47	12,32	3,81
Lit-et-Mixe	52,75	46,77	5,27	14,12
Saint-Julien-en-Born	38,86	37,53	14,85	14,67
Saint-Michel-Escalus	9,71	11,39	4,54	0,53
Taller	17,42	16,23		
Uza	0,99	7,50		
Vielle-Saint-Girons	72,09	88,68	5,85	19,21
	312,35	288,21	80,86	150,65



2.6. LE PATRIMOINE NATUREL, LA BIODIVERSITE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

Atouts	Faiblesses
▪ De nombreux zonages de protection et d'inventaires principalement ciblés sur les cours d'eau côtiers et zones humides associées. ▪ Un réseau hydrographique développé, habitat de la Loutre et du Vison d'Europe, espèces à fort enjeu patrimonial. ▪ Les ripisylves quasi-continues des cours d'eau qui assurent de nombreuses fonctions (corridor, épuration des eaux, stabilisation des berges...). ▪ De nombreuses zones humides qui bénéficient d'une gestion écologique (Plaine du Pigeon, réserve naturelle du Courant d'Huchet, ENS) ▪ Des milieux dunaires de fort intérêt floristique. ▪ Des boisements diversifiés (conifères, feuillus, mixtes...) et de grandes superficies constituant des réservoirs de biodiversité. ▪ Peu d'éléments fragmentant qui interrompent des continuités écologiques	▪ Le développement de l'urbanisation qui grignote les réservoirs de biodiversité. ▪ Des réservoirs de biodiversité (cours d'eau et zones humides associées) situés au contact des zones urbaines, sujets à pressions anthropiques. ▪ Des zones humides qui nécessitent des mesures de gestion pour garantir leur pérennité (tourbières, lagunes). ▪ Des milieux dunaires qui subissent les effets du réchauffement climatique (montée du niveau des océans).
Enjeux	
▪ Maîtriser l'organisation de l'urbanisation et le développement touristique de manière à limiter la consommation d'espace et prendre en compte les continuités écologiques. ▪ Préserver les autres éléments à enjeux sur le territoire notamment les zones humides et les ripisylves sources de nombreux services. ▪ Valoriser les milieux et le cadre de vie à travers la préservation de la Trame Verte et Bleue (tourisme durable). ▪ Renforcer la gestion des milieux dunaires afin de lutter contre les effets de la montée du niveau de l'océan.	



2.7. LA LOI LITTORAL

LES COUPURES D'URBANISATION (ART L121-22 CU)

Une coupure d'urbanisation est un espace naturel, agricole, ou sylvicole non urbanisé. Elle peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles, agricoles, ou sylvicoles dominantes de l'espace.

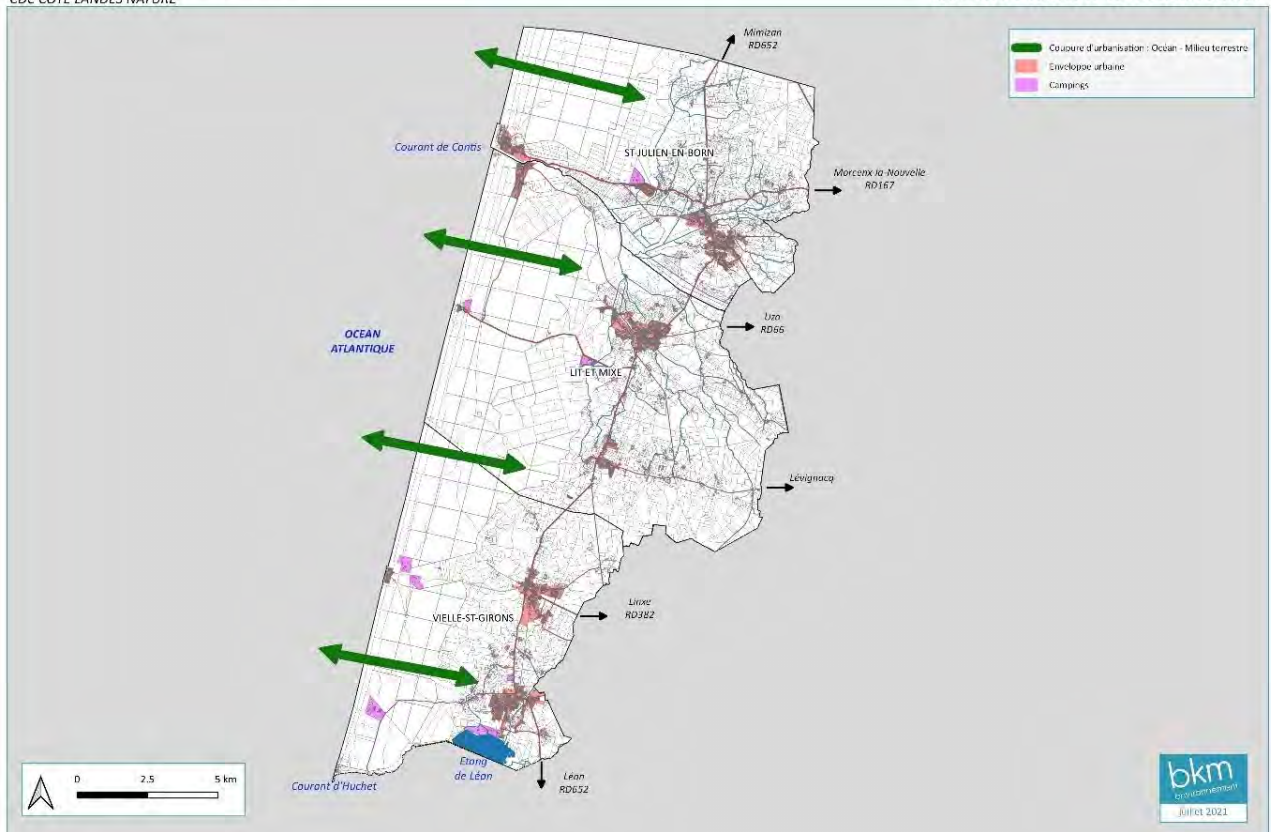
Les coupures d'urbanisation peuvent remplir différentes fonctions : récréatives, productives (activités agricoles et sylvicoles), écologiques (contribution à la trame verte), paysagères (maintien d'un paysage naturel caractéristique), hydrologique...

L'objectif principal des coupures d'urbanisation est de maintenir des espaces « ouverts » et le rapport avec la mer et les paysages, en évitant la constitution d'un front urbain continu.

Les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation : espaces naturels ni urbanisés, ni aménagés. Ces coupures doivent être de taille suffisante ou significative par rapport à leur environnement. Les coupures d'urbanisation n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions et l'extension de l'urbanisation y est interdite.



LES COUPURES D'URBANISATION

L'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (ART L121-13 CU)

Le principe est celui d'une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Elle doit être justifiée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Le principe d'extension limitée de l'urbanisation répond à la nécessité d'empêcher un développement important de l'urbanisation dans les secteurs sensibles que sont les espaces proches du rivage. Il a pour but de privilégier un développement du bâti en profondeur vers l'arrière de la commune et de freiner une extension parallèle au rivage, de part et d'autre de l'urbanisation existante.

Les critères d'identification des espaces proches du rivage sont principalement :

- la co-visibilité entre les milieux terrestres et le littoral,
- la distance au rivage,
- la nature de l'occupation du sol.

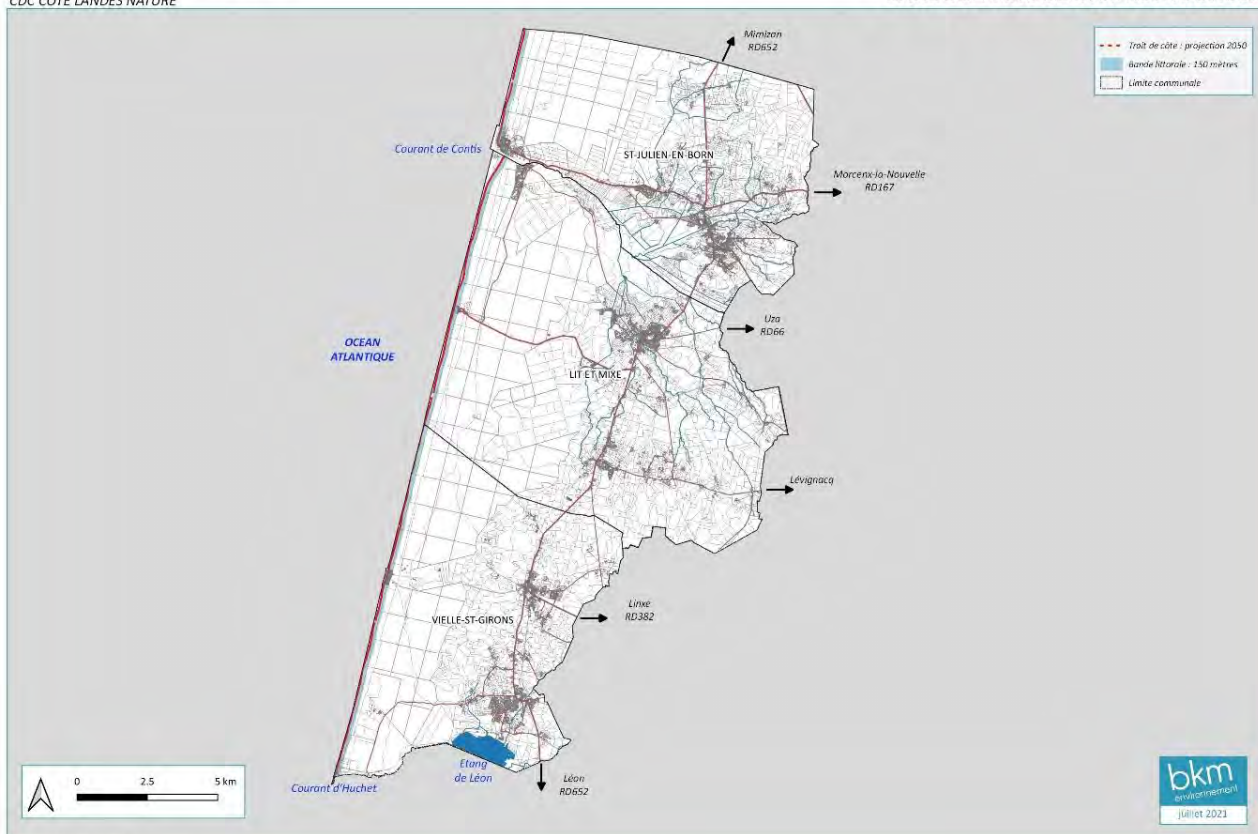


LA BANDE LITTORALE INCONSTRUCTIBLE (ART L121-16 CU)

Conformément à l'article L.121-16, 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, pouvant être élargie lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux le justifient.

PLAN LOCAL D'URANISME INTERCOMMUNAL
CDC COTE LANDES NATURE

BANDE LITTORALE INCONSTRUCTIBLE



Fond de carte : Cadastre 2020
Source : GIP Littoral ; BSM environnement



LA PRESERVATION DES ESPACES TERRESTRES ET MARINS, SITES ET PAYSAGES REMARQUABLES (ART L121-23 CU)

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
CDC COTE LANDES NATURE

LES ESPACES REMARQUABLES DU LITTORAL



Fond de carte : Cadastre 2020
Sources : BD Topo ; Occupation naturelle CD40, 2009 ; Inventaire des lagunes CD40, 2016 ; DREAL Nouvelle-Aquitaine, BKM Environnement

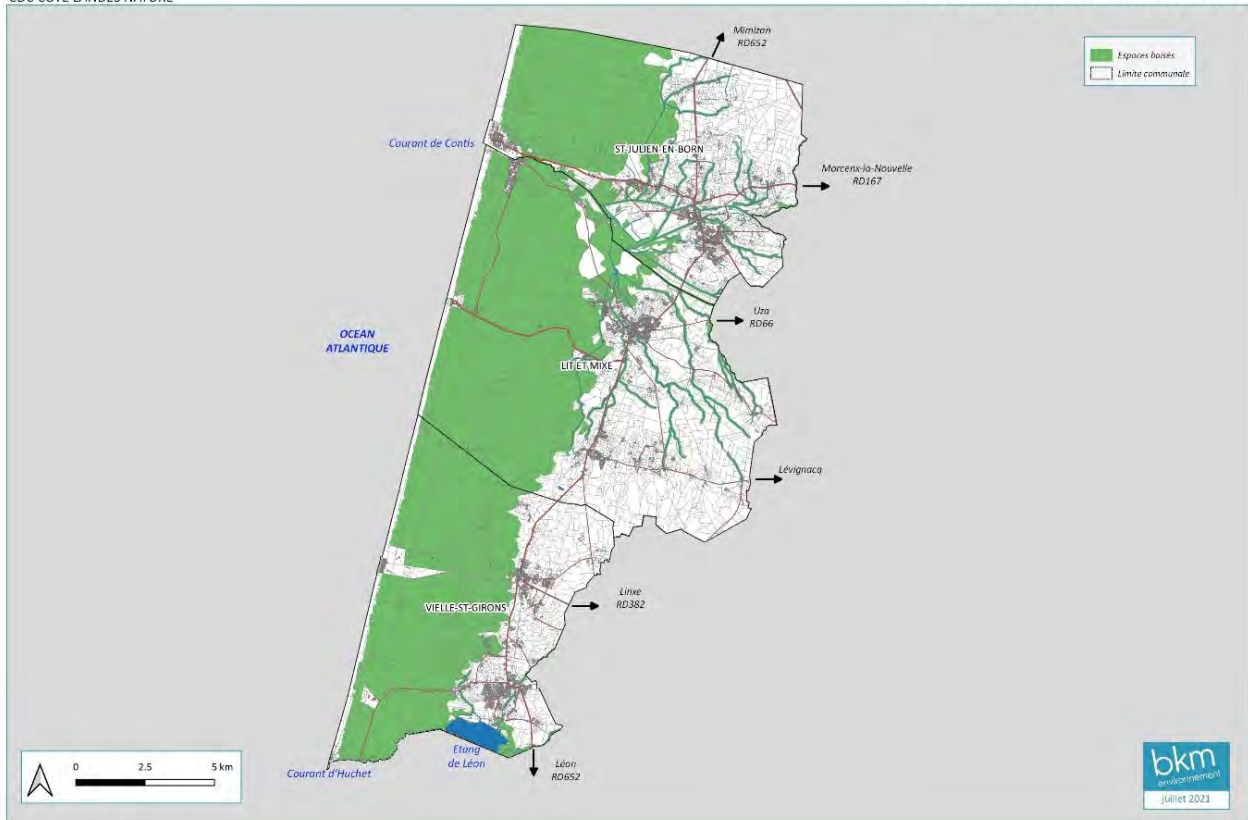


LES ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS (ART L121-27 DU CU)

Il s'agit des forêts caractéristiques du littoral bénéficiant d'une superficie significative. Elles ont vocation à être classées en Espace Boisé Classé dans le document d'urbanisme.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
CDC CÔTE LANDES NATURE

LES ESPACES BOISÉS SIGNIFICATIFS



Fond de carte : Cadastre 2020
Sources : BD Topo ; Occupation naturelle CD40.2009 ; BKM environnement

L'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION (ART L121-28 DU CU)

L'article L121-8 du C.U. prévoit que dans les communes littorales "l'extension de l'urbanisation se réalise **en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal** concerné :

- soit au sein ou en extension directe des Agglomérations et Villages (alinéa 1),
- soit au sein des périmètres bâtis des Secteurs déjà Urbanisés (alinéa 2).

Les articles L121-4 et suivants, et L121-10 à L121-11 prévoient **des exceptions à ce principe**, pour les destinations suivantes :

- les activités agricoles et forestières, en dehors des espaces proches du rivage,
- les activités de cultures marines,
- les ouvrages nécessaires à la production d'électricité par le vent (éoliennes),
- des équipements d'intérêt public, pour certains en cas de nécessité technique impérative



Rappel des dispositions du SCOT en vigueur

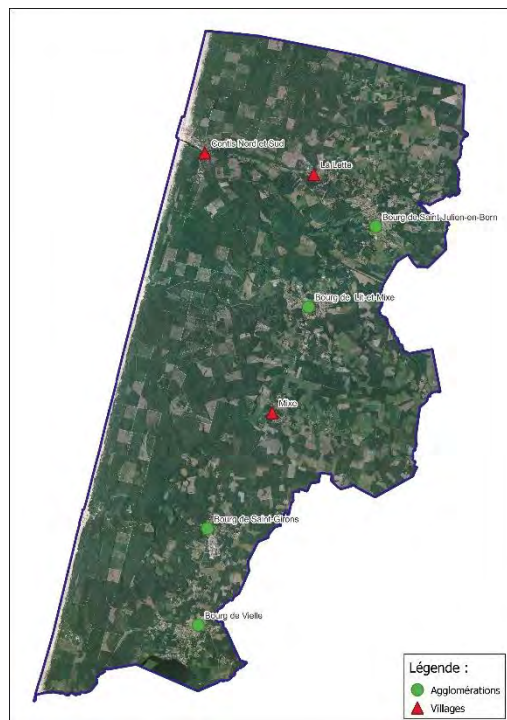
Le SCOT approuvé en 2018 et modifié en 2023 identifie :

Quatre « Agglomérations » :

- Le bourg de Saint-Julien-en-Born
- Le bourg de Lit
- Le bourg de Saint-Girons
- Le bourg de Vielle

Trois « Villages » :

- Contis nord et sud (Saint-Julien-en-Born)
- La Lette (Saint-Julien-en-Born)
- Mixe (Lit-et-Mixe)



Source : SCOT modifié 2023 CDC Côte Landes Nature

Quatre « Secteurs déjà urbanisés » (SDU)

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



Source : SCOT modifié 2023 CDC Côte Landes Nature



2.8. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

INVENTAIRES PATRIMONIAUX

Il y a **5 sites classés** sur le territoire du PLUi Côte Landes Nature :

- 2 sites intercommunaux (Courant d'Huchet et Etangs landais)
- 3 sites communaux (Etang et rives de la Forge d'Uza et Etang de Léon)

Il y a **3 sites inscrits** sur le territoire du PLUi Côte Landes Nature :

- 2 sites intercommunaux (Etangs landais Sud et Etangs landais Nord)
- 1 site communal (la propriété « Le Bayle » à Saint-Julien-en-Born)

Il y a **1 Monument Historique classé**

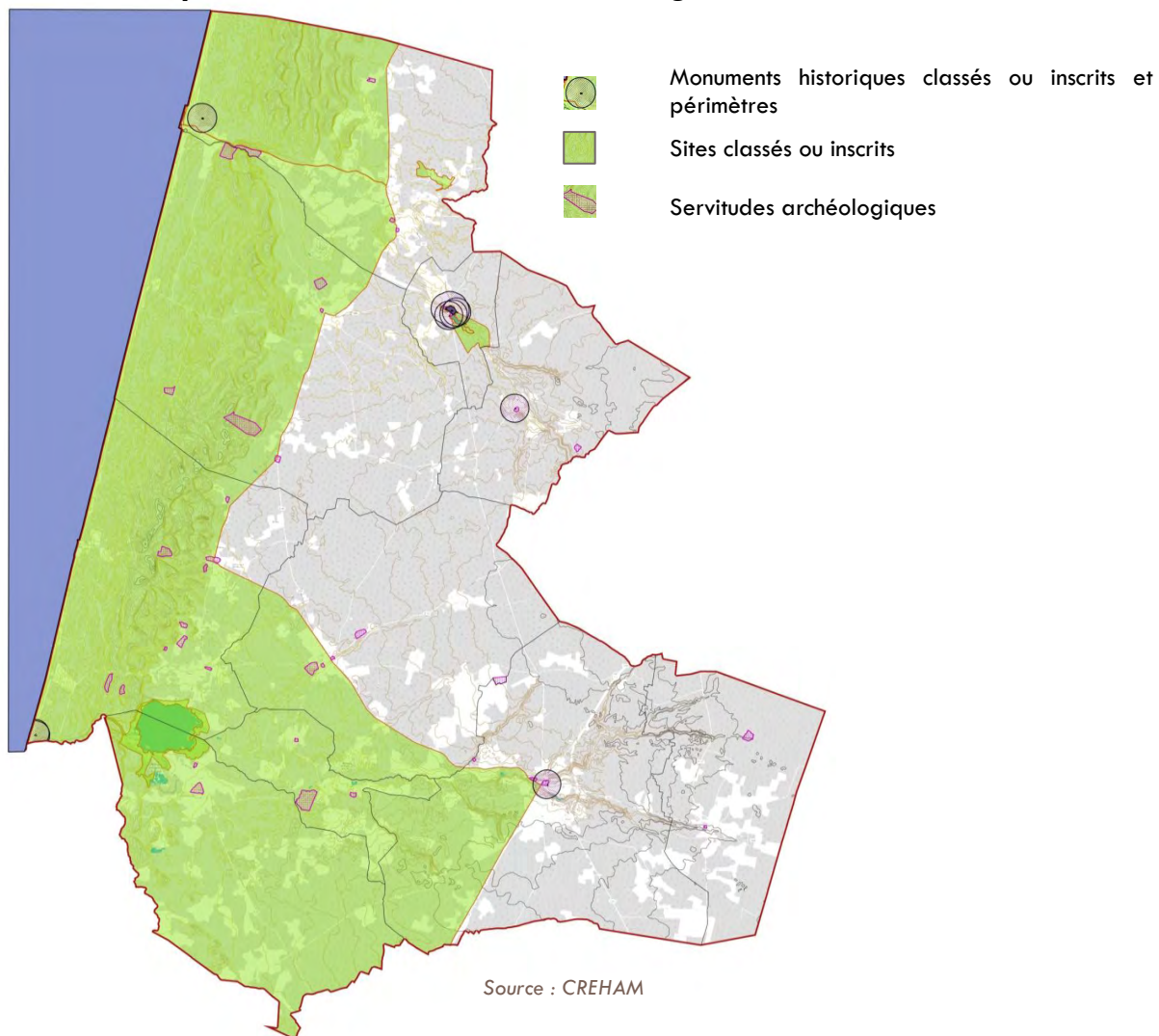
- Eglise Saint-Martin (+mobilier de l'église) à Lévignacq

Il y a **8 Monuments Historiques Inscrits**

- Monument aux Morts de la guerre 1914-1918 à Castets
- Phare de Contis, locaux techniques et anciennes maisons de gardien à Saint-Julien-en-Born
- Balise dite « Amer d'Huchet » à Vielle-Saint-Girons
- Bungalow dit « Maison Boulart » à Vielle-Saint-Girons
- Eglise Saint-Louis (+Mobilier) à Uza
- Anciennes forges d'Uza (ancien atelier d'usinage) à Uza
- Le château d'Uza et son parc dans leur totalité, à Uza
- Monument aux Morts de la guerre de 1914-1918 à Uza



Inventaires patrimoniaux et les servitudes réglementaires



Du patrimoine architectural, paysager et culturel repéré dans le cadre d'un inventaire réalisé par la Communauté de Communes, à préserver au sein du PLUi :

- 307 **airiaux et ensembles urbains et paysagers** dont la composition est significative d'un héritage patrimonial identitaire à préserver
- 222 **éléments de bâtis ponctuels** représentatifs du passé et des activités traditionnelles du territoire, disséminés sur l'ensemble du territoire communautaire
- 54 éléments de **petit patrimoine**
- 99 **éléments végétaux ponctuels ou ensemble végétal** d'intérêt situés dans les cœurs de bourgs et entrées du bourg

ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE

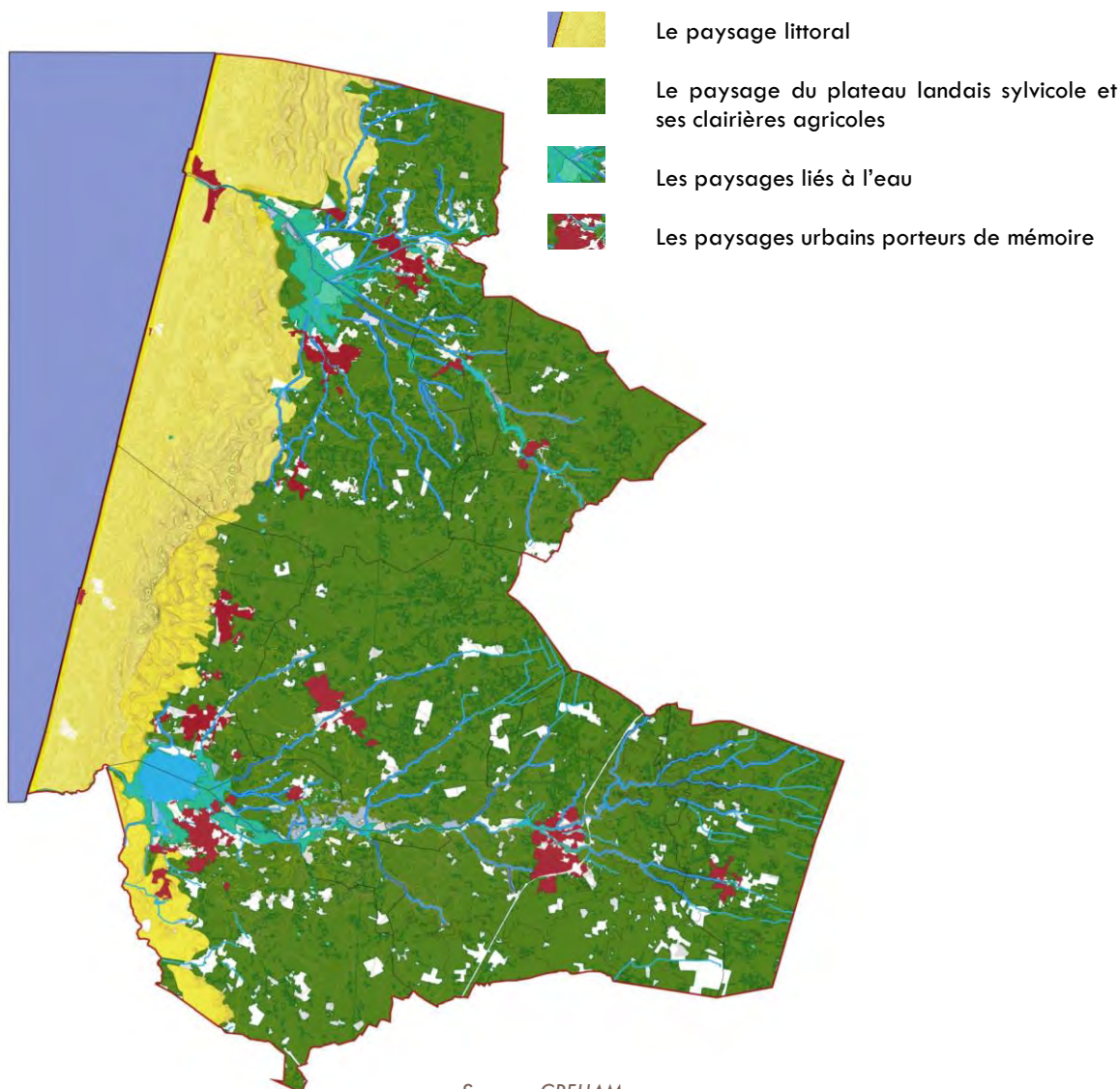
Le territoire de Côte Landes Nature abrite quatre unités paysagères :

1. **Le paysage littoral**, à l'ouest, la frange littorale se distingue par la bande dunaire courant sur plus de 250 km de la Gironde au Pays basque. L'océan fait partie intégrante de cette entité paysagère, à la fois limite forte et ouverture en large panorama. Cette unité paysagère est marquée par son relief agité, sa végétation spécifique et une occupation urbaine ponctuelle touristique à fort impact.



2. **Le paysage du plateau landais sylvicole et ses clairières agricoles** : caractérisé par la forêt de pins, une topographie quasiment plane, une permanence de l'eau affleurante, de grandes clairières marécageuses ou d'agriculture intensive, et une très faible densité bâtie.
3. **Les paysages liés à l'eau** : deux courants, le courant d'Huchet et le Courant de Contis créent la particularité et la singularité du territoire. Alimentés par un très grand maillage de rivières, cours d'eau et étangs, ils sont accompagnés des forêts galeries qui offrent mixité et respirations dans le paysage de la pinède. Le paysage de l'eau, paysage de mémoire, rappelle le passé des landes humides.
4. **Les paysages urbains porteurs de mémoire** : sur le territoire l'organisation des bourgs suit une implantation majoritairement située sur le plateau landais, à proximité d'un cours d'eau. Les constructions récentes situées sur le cordon dunaire, liées à l'attractivité touristique de l'océan ont fortement endommagé les paysages.

LES UNITES PAYSAGERES

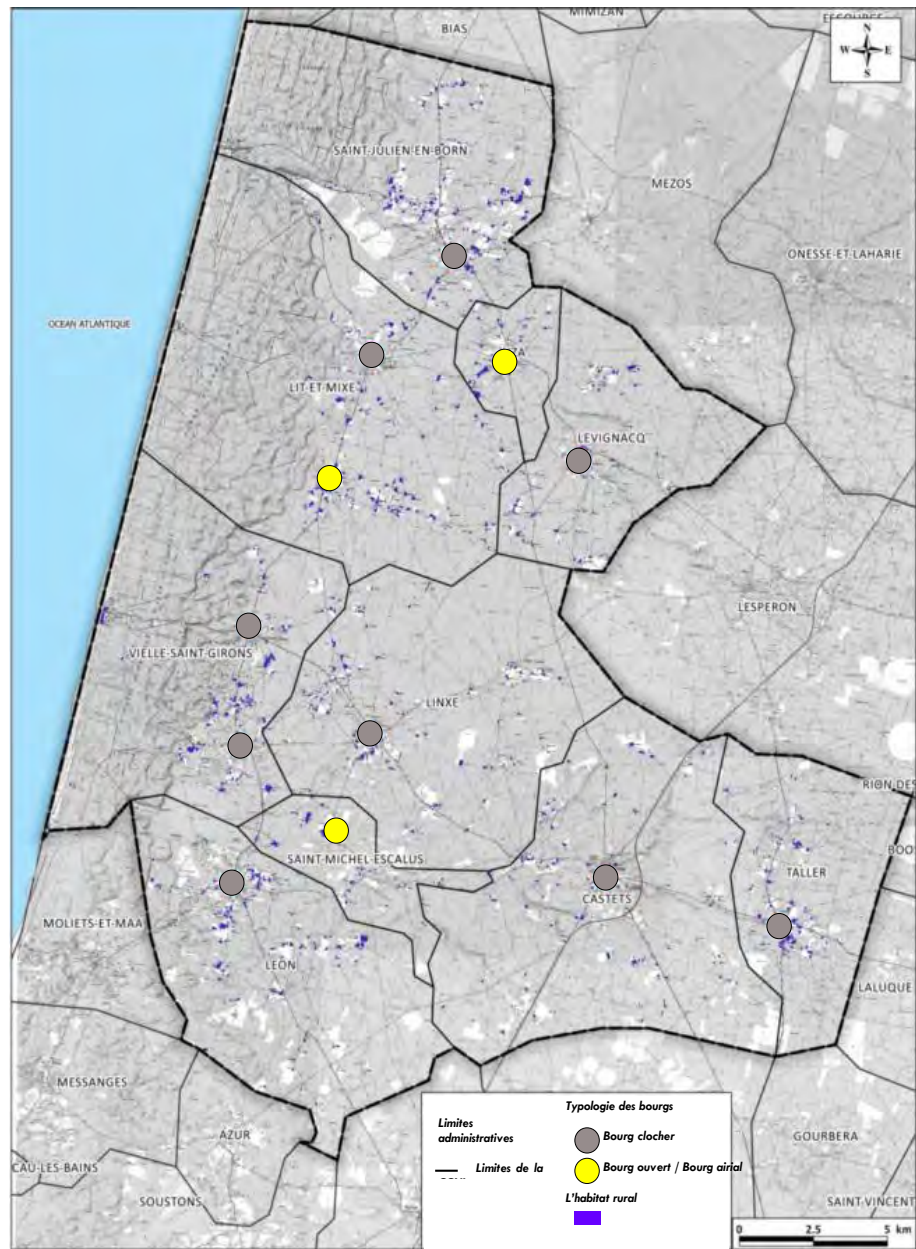


Sur la communauté de commune on distingue trois **grands types d'organisation de bourg** : le **bourg clocher**, le **bourg rue**, le **bourg ouvert ou bourg arial**.

Typologie des bourgs

- Limites administratives
- Limites de la
- Bourg clocher
- Bourg ouvert / Bourg arial
- L'habitat rural

0 2.5 5 km





2.9. RESSOURCE ET CAPACITE DE DEVELOPPEMENT

LA RESSOURCE EN EAU

Atouts	Faiblesses
- Des nappes superficielles et profondes en bon état - Un réseau hydrographique dense présentant un intérêt paysager et une haute valeur écologique, mais vulnérable aux pollutions et à la pression de l'irrigation - Un bon état écologique et chimique de l'étang de Léon et de la masse d'eau côtière « côte landaise », offrant une excellente qualité des eaux de baignade - Des zonages réglementaires pour veiller au maintien ou à l'amélioration de l'état du milieu aquatique.	- Des pressions liées à l'agriculture (utilisation de produits phytosanitaires, irrigation) pouvant remettre en cause la qualité et l'état des nappes superficielles - Un état écologique dégradé pour un tiers des masses d'eau du territoire, avec un état moyen pour la Palue du confluent des Forges à l'étang de Léon (partie aval), le courant de Contis, le Vignacq, et le Courant d'Huchet et un état médiocre pour l'Onesse et la partie amont de la Palue de sa source au confluent des Forges. - Des rejets de macro polluants provenant des activités industrielles non raccordées détériorant la qualité des eaux de l'Onesse, la Palue et le Vignacq. - Une altération de la morphologie du réseau hydrographique (cours d'eau canalisés, fonds colmatés, envasés, absence de végétation sur berges...), de l'hydromorphologie de l'étang de Léon et de la continuité écologique de certains cours d'eau
Les enjeux	
- La préservation de la ressource en eau face aux pollutions diffuses - La conformité des traitements des eaux usées des sites industriels et des raccordements aux réseaux collectifs communaux, lorsqu'ils existent.	

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Atouts	Faiblesses
- Des captages tous protégés par des périmètres de protection - Des rendements de réseau AEP satisfaisants	- Des dépassements des volumes autorisés en période estivale (Linxe, Vielle-Saint-Girons, Saint-Julien-en-Born) - Des problèmes de qualité des eaux de consommation sur les communes de Taller et Lévigacq obligeant des importations d'eau à partir d'UDI voisines - Un rendement pouvant être amélioré sur la commune de Taller
Les enjeux	



- *La sécurisation de l'alimentation en eau potable en période estivale (interconnexions, nouveaux captages)*
- *La qualité des eaux de consommation et l'amélioration des traitements des eaux brutes*
- *L'utilisation économe de la ressource en eau*
- *La lutte contre les pollutions diffuses, notamment agricoles*

ASSAINISSEMENT

Atouts	Faiblesses
▪ <i>Un parc de stations d'épuration qui fonctionne correctement et dispose de marges de capacité pour traiter des effluents supplémentaires liés à un développement modéré de l'urbanisation</i> ▪ <i>L'extension de la capacité de la station d'épuration de Castets</i> ▪ <i>Des études d'assainissement des eaux pluviales sur Castets et Saint-Julien-en-Born mettant en évidence quelques dysfonctionnements et proposant les actions pour les résorber</i> ▪ <i>La présence de règles de gestion des eaux pluviales définies dans les zonages d'assainissement des eaux pluviales (Lit-et-Mixe, Castets)</i>	▪ <i>Des schémas communaux d'assainissement pour la plupart anciens, pouvant être en incohérence avec les choix de développement urbain et des réseaux</i> ▪ <i>Des territoires communaux vastes, rendant difficile le raccordement au réseau d'assainissement collectif</i> ▪ <i>Environ 89,3 % des installations ANC ne sont pas conformes et 10,7 % nécessitent une réhabilitation urgente</i> ▪ <i>Un territoire fortement exposé aux remontées de nappes, limitant le bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement non collectif</i>
Les enjeux	
▪ <i>La révision des zonages d'assainissement pour mettre en cohérence les zonages d'assainissement avec les futurs choix d'urbanisation et les capacités techniques et financières de développement des réseaux d'eaux usées et pluviales</i> ▪ <i>La préservation de la ressource en eau en privilégiant le développement urbain dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif et la mise en place d'installations d'assainissement non collectif dans les secteurs favorables à l'infiltration.</i> ▪ <i>La réhabilitation des installations d'assainissement individuel non conformes</i> ▪ <i>La maîtrise des ruissellements des eaux pluviales</i>	



2.10. LES RISQUES

LES NUISANCES ET LES DECHETS

Atouts	Faiblesses
- Un environnement sonore calme sur la majeure partie du territoire - Un territoire bénéficiant d'une bonne qualité de l'air - Une gestion des déchets performante	- Des nuisances sonores aux abords des principaux axes (A63, RD 947, RD 652...) et dans les traversées de bourg - La présence de l'A63 et d'industries rejetant des émissions de polluants dans l'air - La présence de 11 sites pollués, dont plusieurs restant à traiter et générant un impact sur la qualité des eaux souterraines
Les enjeux	
- Le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture (modes doux) afin de réduire les nuisances sonores, la pollution atmosphérique et les impacts des émissions de gaz à effet de serre - La maîtrise de l'habitat dispersé afin de réduire les émissions de polluants et de GES liées aux déplacements - La prise en compte des nuisances (bruit, air) des axes de circulation et des industries dans les choix de développement de l'urbanisation - La préservation de l'environnement sonore dans les secteurs calmes - La prévention et la réduction de la production des déchets - La remise en état des sites pollués non traités	

LES RISQUES MAJEURS

Atouts	Faiblesses
- Une exposition au retrait-gonflement des argiles limitée aux extrémités des bourgs de Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born et Uza. - Un risque industriel encadré dans le cadre des arrêtés préfectoraux des ICPE et des plans de prévention des risques technologiques des usines DRT	- Trois secteurs d'enjeux face au risque d'érosion du trait de côte : Contis-plage, la plage du Cap de l'Homy et Saint-Girons plage - Un territoire fortement exposé au risque feux de forêt avec des zones d'interface habitat-forêt très sensibles - Une sensibilité élevée aux remontées de nappes, pouvant générer des inondations et des dysfonctionnements des dispositifs d'assainissement non collectif - Le changement climatique augmente la fréquence des phénomènes extrêmes (tempêtes, pluies intenses, sécheresses) et les risques de feux de forêt, d'inondation, submersion, recul du trait de côte, retrait-gonflement des argiles

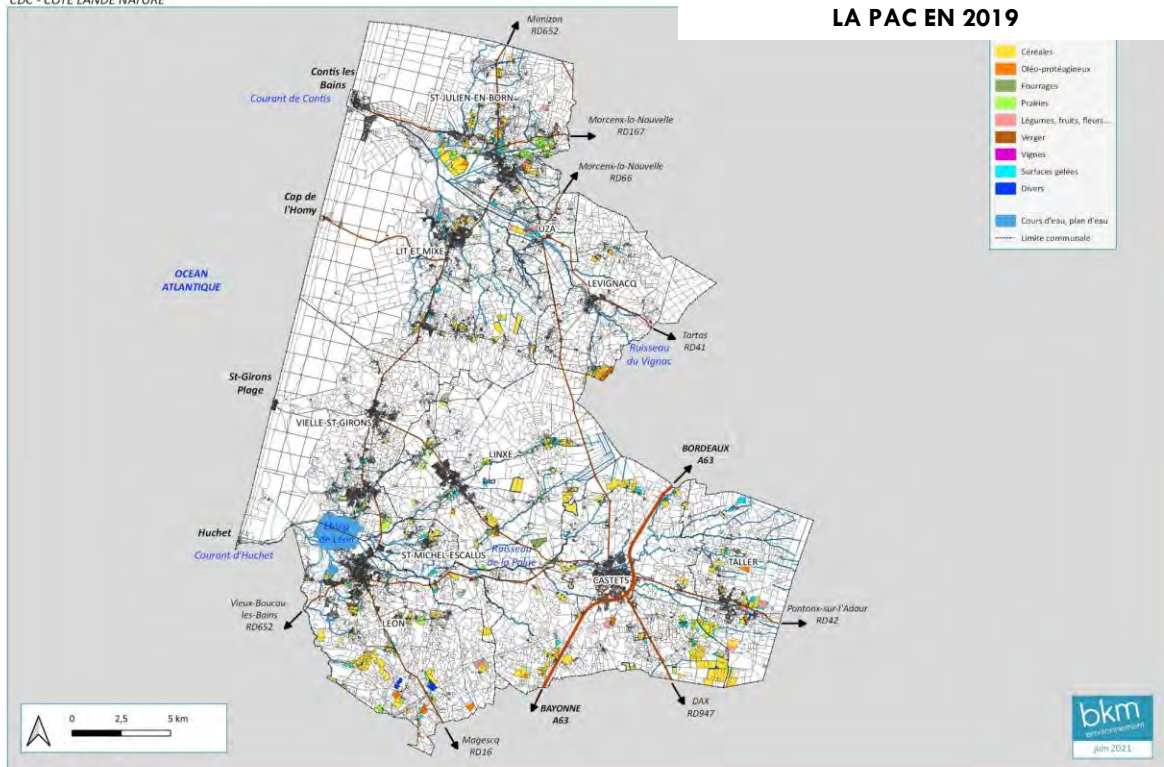


Les enjeux

- La préservation des zones d'interface bourg/quartier forêt face au risque feux de forêt, par des règles de préventions adaptées sur ces secteurs
- La prise en compte de la défendabilité du massif forestier et des aménagements à venir dans les choix d'urbanisation
- La maîtrise de l'urbanisation dans les zones soumises à un risque inondation, submersion marine, érosion littorale
- La préservation des champs d'expansion des crues et des zones humides
- La maîtrise de l'urbanisation dans les zones sensibles aux remontées de nappes et non raccordées à l'assainissement collectif
- La réduction de l'exposition de la population face aux risques et nuisances générés par les établissements industriels et les infrastructures de transport

2.11. L'AGRICULTURE, LA SYLVICULTURE ET LA FILIERE BOIS

Atouts	Faiblesses
▪ Une activité agricole qui se maintient, voire qui progresse en termes de surface ▪ Une agriculture performante orientée principalement vers la maïsiculture et les cultures légumières ▪ Des productions de qualité : IGP asperge des Landes, développement des cultures bio.	▪ Une agriculture irriguée au deux tiers fortement dépendante de la ressource en eau, qui occasionne une pression forte sur les milieux (incidences sur l'état quantitatif de la ressource, pollutions des nappes et des sols...). ▪ Un développement de l'agriculture conditionné à la réalisation de défrichements.
Les enjeux	
▪ Le maintien des exploitations agricoles	

ILOTS D'EXPLOITATION DECLAREES A
LA PAC EN 2019

Fond de carte : Carastre 2020
Source : Régistre Parcellaire Graphique 2019 - IGN

Atouts	Faiblesses
- La forêt, un marqueur de l'identité du territoire - Une activité sylvicole dynamique et vecteur d'emplois - La forêt, puits de carbone et réservoir de biodiversité - Une filière bois-énergie qui s'est développée.	Un massif exposé au risque feux de forêt et soumis au réchauffement climatique (aggravation du risque feux de forêt, dépérissement des arbres, développement de maladies, perte de biodiversité...)
Les enjeux	
- La préservation des grands équilibres entre forêt, agriculture et urbanisation. - Le maintien d'une bonne desserte du massif forestier, indispensable à la gestion forestière de celui-ci et à la lutte contre les feux de forêt. - La prévention de la forêt face au risque incendie. - La sensibilisation du public à la préservation du massif forestier (biodiversité, puits de carbone, lutte contre les incendies)	



2.12. L'ÉNERGIE

Atouts	Faiblesses
▪ <i>Un fort potentiel en énergie renouvelable : bois énergie, photovoltaïque (notamment sur toitures ou sur parkings) et géothermie.</i> ▪ <i>Des sites de production d'énergie renouvelable en développement depuis 2015, couvrant les deux tiers de la production électrique du territoire</i>	▪ <i>Un secteur industriel le plus énergivore</i> ▪ <i>Le résidentiel, un secteur fortement consommateur en énergie où des améliorations sont nécessaires.</i>
Les enjeux	
▪ <i>La maîtrise des consommations énergétiques dans les bâtiments neufs et existants</i> ▪ <i>L'exemplarité des bâtiments publics, en généralisant les diagnostics énergétiques et mettant en œuvre des opérations de réhabilitation de l'existant</i> ▪ <i>L'incitation au développement des énergies renouvelables : photovoltaïque sur toiture, biomasse, géothermie</i> ▪ <i>Le développement du végétal en milieu urbain pour limiter la formation d'îlots de chaleur</i> ▪ <i>Le développement des déplacements doux et des modes alternatifs à la voiture individuelle</i>	



3. LE PROJET

3.1. DES ENJEUX A ASSIMILER

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

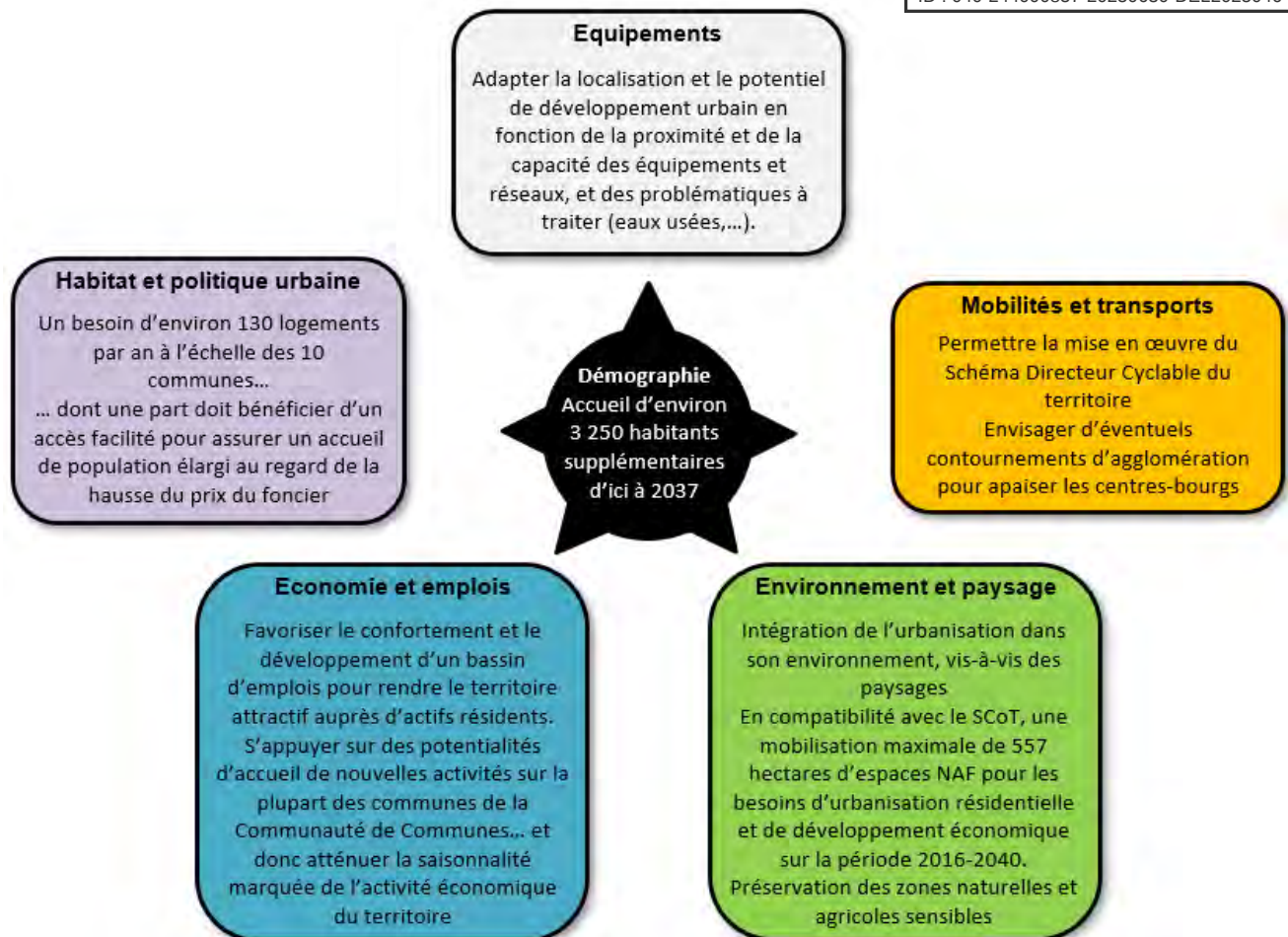
L'élaboration du PLUi s'appuie sur la nécessité de bâtir un projet territorialisé cohérent avec le bassin de vie, les enjeux économiques, les transports, les services, l'environnement et le développement durable, afin :

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

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

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

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



3.2. PROJET DE TERRITOIRE

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

1. Un Côté « Landes-Nature » à cultiver

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

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

- Diversifier l'attractivité économique et accompagner qualitativement le tourisme
- Diversifier l'attractivité résidentielle
- Favoriser l'accueil d'une population active



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Côte Landes Nature



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





4. LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

4.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET LE PROGRAMME D'ACTIONS (POA)

Les OAP présentées dans le PLUi de la Communauté de Communes Côte Landes Nature sont présentées de manière détaillées dans la partie 3.1 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles du PLUi, et 3.2 Orientations d'aménagement et de programmation patrimoniales qui concerne la commune de Lévigacq.

Le 3.1 comporte 24 orientations d'aménagement et de programmation de zones à urbaniser à vocation résidentielle, et 10 orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser à vocation de développement économique. Chaque OAP est présentée de la manière suivante :

- Présentation du site
- Schéma d'orientations d'aménagement
- Principes et programme d'aménagement

Orientations d'aménagement et de programmation de zones à urbaniser à vocation résidentielle	Orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser à vocation de développement économique
Castets : secteur de Lageste Nord (1AUHb) Castets : secteur Moncaout 2 (1AUHb) Castets : secteur de la friche Gascogne (1AUHm et UY) Léon : secteur du Gat d'Uza (1AUHb) Léon : secteur Les Bareyres (1AUHb) Lévigacq : secteur de Cantegrit 2 (1AUHb) Lévigacq : secteur du Château (1AUT) Linxe : secteur Bouges (1AUHm) Linxe : secteur Gran-Jan (1AUHb) Linxe : secteur Clos Camille Bouges (1AUHa+) Linxe : secteur de Milhoms (1AUT) Linxe : secteur de la Friche Darbo (1AUHa+, 1AUT, 1AUEx) Lit-et-Mixe : secteur de Truyemorte (1AUHb) Lit-et-Mixe : secteur de Ganitras (1AUHb) Saint-Julien en Born : secteur du quartier de la Lette (1AUHs) Saint-Julien en Born : secteur de Mahiou 2 (1AUHb) Saint-Julien en Born : secteur Neurrisse (1AUHa-) Saint-Julien en Born : secteur de centre-bourg Nord (1AUHa-) Saint-Julien en Born : secteur de la rue des Camélias (1AUHa-) Saint-Julien-en-Born : OAP « Couquillat » (UB) Saint-Michel-Escalus : OAP « Bourg » (UB) Taller : secteur de centre-bourg (1AUHa-) Taller : secteur de Cabeil (1AUHb) Uza : secteur du Bourg (1AUHb)	Castets : secteur Leste (1AUEy) Castets : secteur Route de Bayonne (1AUEy) Castets : secteur Cap de Bosq -1- (1AUEy) Castets : secteur Cap de Bosq -2- (1AUEy) Castets : secteur Gazalieu (1AUEy) Léon : zone des Agréous 2 (1AUEy) Lévigacq : zone d'activités Bourg-Sud (1AUEz) Lit-et-Mixe : secteur de la zone d'activités du Bourg-Sud (1AUEx) Vielle Saint-Girons : secteur Sud DRT (1AUEy) Saint-Julien en Born : secteur d'activités de Dardas (1AUEz)

Le Programme d'Orientations et d'Action (POA) compose la partie 4.0 et comporte de Schéma Directeur Cyclable.



4.2. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Concernant le règlement, pour les parties graphiques, se référer directement au plan de zonage.

LES ZONES URBAINES

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

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

La zone UA comprend :

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

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

La zone UB comprend :

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

La zone UK comprend :

- **un secteur UKc**, où seul le stationnement des caravanes et des camping-cars est autorisé.
- **Un secteur UK**, qui correspond aux campings localisés dans les espaces remarquables des communes concernées par la loi littoral ;



- **La zone UPv**, spécialement dédiée à la réalisation de parc de production d'énergie renouvelable.
- **La zone UT**, qui est spécifiquement dédié à l'encadrement des activités touristiques et d'hébergement hôtelier, dont les 3 secteurs UTa, UTb et UTc.
- **La zone UX** est destinée à accueillir des activités économiques à vocation d'activités artisanales et commerciales.

La zone UX comprend :

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

LES ZONES AU

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

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

LES ZONES N

La zone N comprend différents secteurs :

- **Nai** : Aerial, secteur naturel avec un intérêt paysager, architectural.
- **Nbh** : espace dunaire fragile caractérisé par un habitat individuel ou des constructions à vocation économique existant et dans lequel une évolution limitée du bâti existant est autorisée.
- **Nbp** : espace dunaire fragile caractérisé par un habitat individuel ou des constructions à vocation économique, et correspondant à la bande littorale de 150 mètres, à protéger strictement.
- **Nbot** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée spécifique au développement d'un espace pédagogique botanique.
- **Nch** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de chenil.
- **Ne** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif.
- **Neq** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de centre équestre.
- **Ner** : Secteur correspondant aux périmètres des espaces remarquables au titre de la loi littoral. Elle intègre les espaces proches du rivage. Ces secteurs sont soumis à une inconstructibilité de principe.
- **Ni** : Secteur correspondant aux secteurs non urbanisés dans la bande littorale de 150 mètres, secteur inconstructible, excepté les constructions et installations autorisées par la loi littoral.
- **Nj** : Secteur où seules les installations et constructions légères nécessaires au fonctionnement de jardins partagés sont autorisées



- **Nk** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée à destination de camping ou seuls les emplacements de camping et de caravanning, les hébergements spécifiques au gardiennage, et les installations et aménagements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement du site sont autorisés.
- **NL** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où les constructions et installations de loisirs, recevant du public sont autorisées.
- **NLs** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où les constructions et installations démontables de loisirs et d'accueil du public sont autorisées dans le cadre d'activités temporaires ou saisonnières.
- **Np** : Secteur naturel protégé où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons d'intérêt de préservation des enjeux environnementaux et/ou paysagers.
- **Nt** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où seules les constructions à vocation touristique sont autorisées.
- **Nx** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les activités à vocation artisanale, de restauration, d'hôtel et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées
- **Ny** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les activités à vocation industrielle sont autorisées

LES ZONES A

Au sein de la zone agricole, il existe le secteur **Ap** - agricole protégé - pour préserver les espaces agricoles disposant de forts enjeux environnementaux et/ou paysagers.

4.1. LES SURFACES DEGAGEES DU PLUi

CAPACITES D'ACCUEIL A DESTINATION D'HABITAT EN HECTARES

		Zones urbaines (ha)	Zones à urbaniser à court terme (ha)	Total (ha)
Documents d'urbanismes précédents (Voir diagnostic) *		152,79	112,45	265,24
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal		106,79	89,67	196,45
Évolution	Évolution en hectares	-46	-22,78	-68,79
	Évolution en %	-30,11 %	-20,24 %	-25,94 %



COMPARAISON DES CAPACITES D'ACCUEIL A DESTINATION D'ACTIVITES ECO

			Zones urbaines (ha)	Zones à urbaniser à court terme (ha)	Total (ha)
Documents d'urbanismes précédents (Voir diagnostic)	Activités économiques		65,42	71,20	89,53
	Tourisme		5,42	9,83	15,25
	Photovoltaïque		92,93	-	92,93
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	Activités économiques		56,04	98,31	154,35
	Tourisme		-	7,84	7,84
	Photovoltaïque		63,80	-	63,80
Évolution	Évolution globale en hectares	Activités économiques	-9,38	+27,11	+17,73
		Tourisme	-5,42	-1,99	-7,41
		Photovoltaïque	-29,13	-	-29,13
	Évolution globale en %	Activités économiques	-14,44 %	+38,07 %	+72,40 %
		Tourisme	-100,00 %	-20,25 %	-48,60 %
		Photovoltaïque	-31,35 %	-	-31,35 %

4.2. LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

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

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

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

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

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

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

- La limite de co-visibilité perceptible au point le plus haut des espaces proches du rivage est définie au niveau des sommets des dunes boisées ;



- La limite « physique » repose globalement sur celles des routes parallèles au rivage : D403, D328, routes forestières...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- Quartier Montgrand Sud : situé à 300 m du bourg de Vielle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le PLUi répond ainsi aux besoins de production de logements diversifiés et aux objectifs du PLH de la Communauté de Communes **puisque'il permet d'atteindre les objectifs de production de logements ordinaires mais aussi de logements sociaux et de pouvoir à terme dépasser ces objectifs.**

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



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

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

Ainsi le PLUi permet :

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



5. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1. OBJECTIF DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

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

5.2. EVALUATION DES INCIDENCES PAR COMPARTIMENT DE L'ENVIRONNEMENT

INTRODUCTION : SYNTHESE DES ESPACES DEJA CONSOMMES

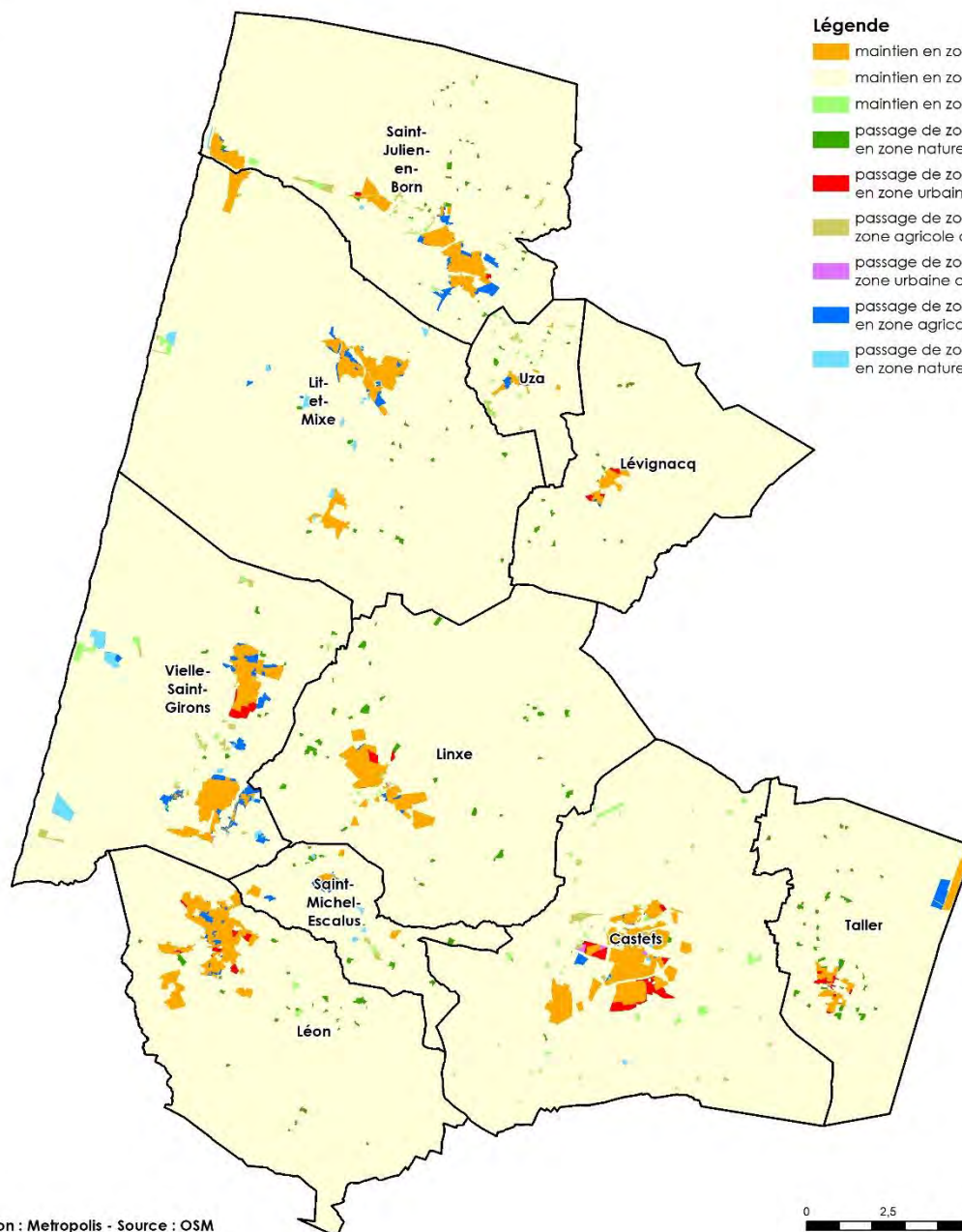
	Surfaces en ha	Surfaces en % du territoire de la CdC
U	1924,12	3,15%
UA	108,72	0,18%
UAI	4,55	0,01%
UAic	0,09	0,00%
UB	755,58	1,24%
UBa	53,46	0,09%
UBh	258,94	0,42%
UBI	71,12	0,12%
UBs	0,24	0,00%
UC	17,76	0,03%
UE	27,16	0,04%
UK	160,37	0,26%
UKc	6,31	0,01%
Upv	82,15	0,13%
UTa	5,75	0,01%
UTb	1,93	0,00%
UTc	4,47	0,01%
UX	40,35	0,07%
UXr	4,88	0,01%



UY	320,30	0,53%
1AU	206,30	0,34%
1AUEx	9,75	0,02%
1AUEy	84,73	0,14%
1AUEz	6,06	0,01%
1AUHa-	7,34	0,01%
1AUHa+	5,27	0,01%
1AUHb	68,99	0,11%
1AUHm	9,39	0,02%
1AUHs	2,07	0,00%
1AUT	12,70	0,02%
2AU	55,88	0,09%
2AUEy	32,81	0,05%
2AUH	23,07	0,04%
A	2445,86	4,01 %
A	2226,11	3,65%
Ap	219,74	0,36%
N	56366,98	92,41%
N	35058,97	57,47%
Nai	316,86	0,52%
Nbh	3,34	0,01%
Nbot	5,23	0,01%
Nbp	13,76	0,02%
Nch	0,12	0,00%
Ne	53,96	0,09%
Neq	3,90	0,01%
Ner	13872,77	22,74%
Ni	558,65	0,92%
Nj	1,83	0,00%
Nk	134,10	0,22%
NL	0,53	0,00%
NLs	9,44	0,02%
Np	6315,13	10,35%
Nt	4,34	0,01%
Nx	9,97	0,02%
Ny	4,09	0,01%
Total général	60999,13	100,00%



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





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

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

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

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

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

SUR LE GRAND PAYSAGE

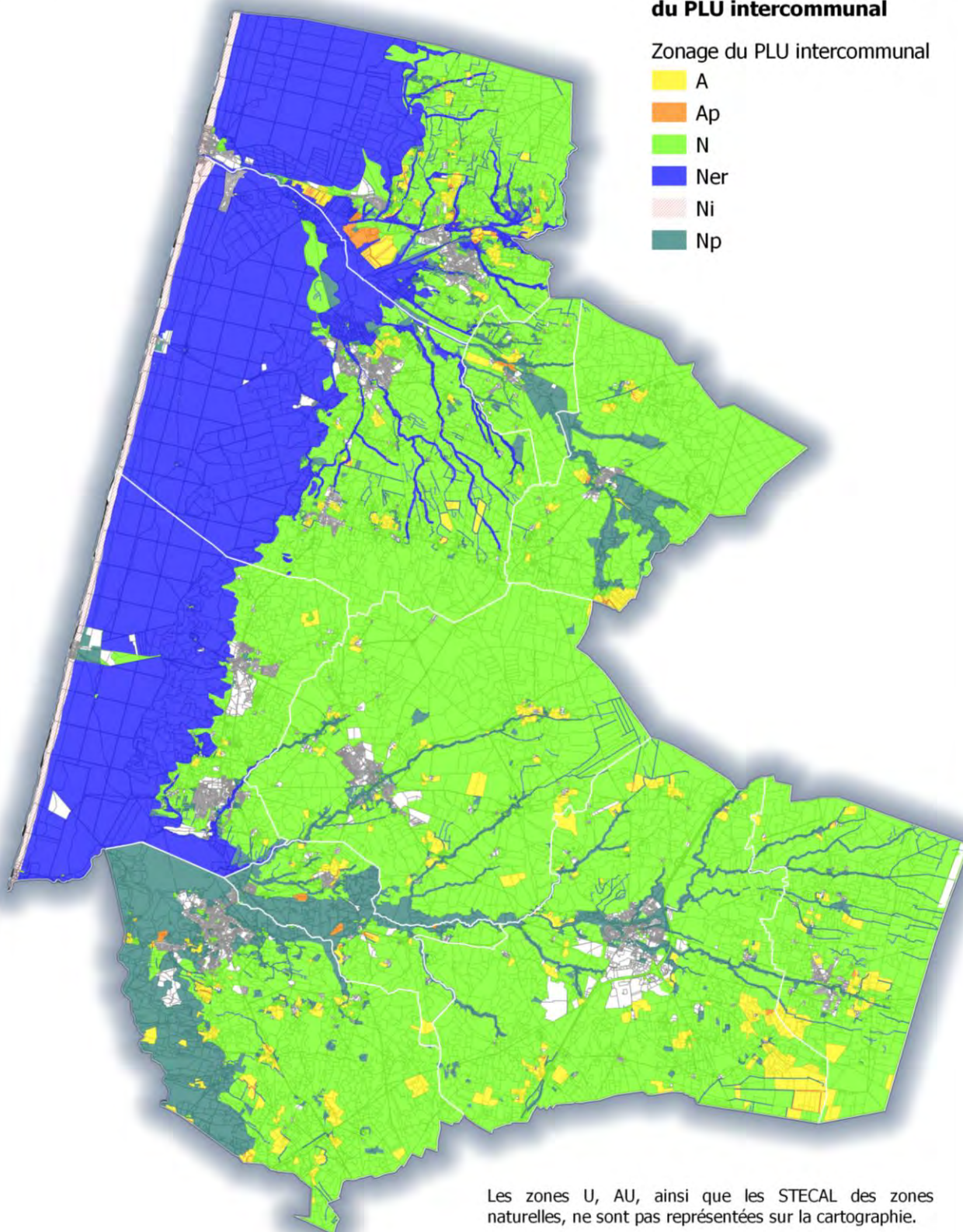
Incidences négatives	Incidences positives
❖ Une perception du grand paysage qui va évoluer au niveau des lisières urbaine, du fait de l'extension de l'urbanisation notamment.	❖ Un PLU qui préserve les grands ensembles paysagers ❖ Des boisements confortés durablement ❖ Un PLUi qui permet le maintien des clairières agricoles et de l'airial



Zones agricoles et naturelles du PLU intercommunal

Zonage du PLU intercommunal

-  A
-  Ap
-  N
-  Ner
-  Ni
-  Np



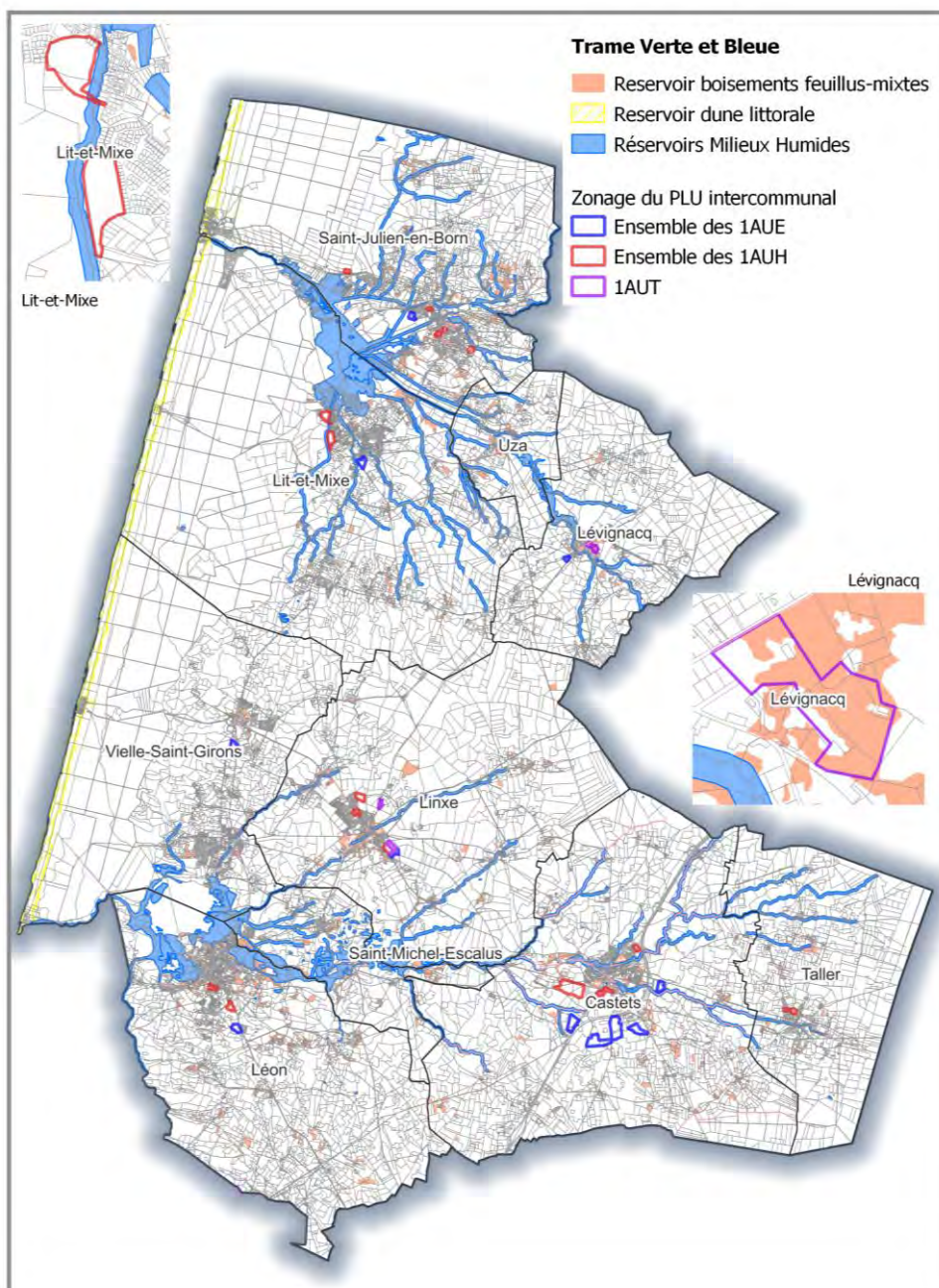
Les zones U, AU, ainsi que les STECAL des zones naturelles, ne sont pas représentées sur la cartographie.

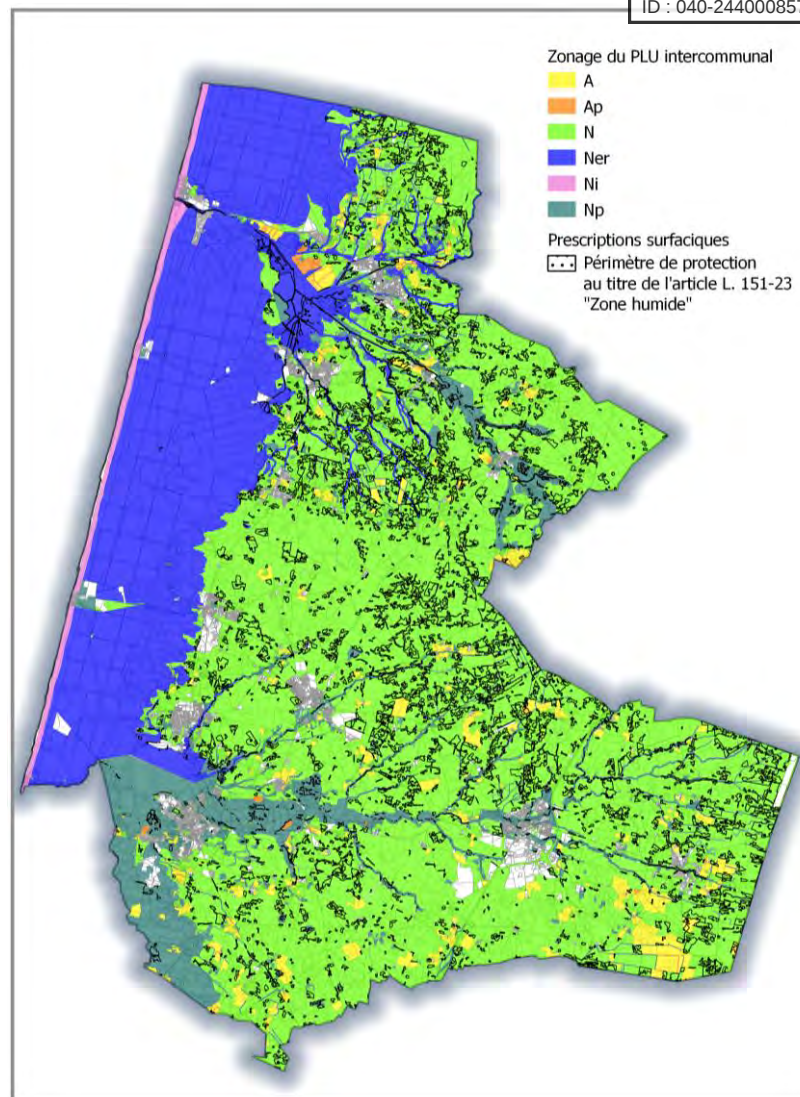


LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Incidences négatives	Incidences positives
❖ Un développement urbain maîtrisé qui induira l'artificialisation de terrains au contact de l'urbanisation existante, mais globalement sans enjeux forts d'un point de vue écologique ❖ Un développement urbain qui se superpose principalement à des éléments de la sous-trame des « boisements de conifères et milieux associés » des la Trame Verte et Bleue	❖ Une gestion économe de l'espace qui contribue à maintenir de vastes entités naturelles, propices à l'expression de la biodiversité ❖ Des espaces reconnus à l'échelle européenne et régionale, préservés par le zonage ❖ Une prescription dans le PLU intercommunal des mesures de compensation écologique répertoriées sur le territoire ❖ Des modalités d'aménagement qui intègrent les enjeux de lutte contre l'érosion de la biodiversité dans la conception des nouveaux quartier urbains ❖ Plus de 5000 ha de zones humides bénéficiant d'un classement au titre de l'article L .151-23 du Code de l'Urbanisme ❖ Des cours d'eau bénéficiant d'un classement en zone Np et Ner

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





L'EAU EN TANT QUE MILIEU

Incidences négatives

- ❖ Assainissement : une augmentation attendue des charges polluantes et volumes à traiter, induite par l'accroissement démographique à venir.
- ❖ Le développement démographique proposé par la CDC Côte Landes Nature à l'horizon 2037, est a priori compatible avec les capacités résiduelles de traitement des stations d'épuration présentes sur le territoire intercommunal. Concernant la commune de Taller, le site « secteur du centre bourg » devra bénéficier d'un raccordement à un réseau d'assainissement collectif pour permettre son ouverture à l'urbanisation. Cela suppose donc la construction d'une station d'épuration. La mise en œuvre réelle de ce site est donc incertaine.

Incidences positives

- ❖ Un PLUi qui fait de sa Trame Verte et Bleue un pilier important de sa politique de gestion des ruissellements superficiels
- ❖ Un projet de PLUi qui contribue à la lutte pour la résorption des équipements ANC défaillants
- ❖ Un projet qui impulse les premiers pas de la politique de désimperméabilisation des sols



- ❖ Assainissement : une augmentation des charges polluantes et volumes à traiter, induite par le développement touristique et l'accueil de saisonniers, ainsi que par le développement économique.
- ❖ Le PLUi, bien que n'ayant que peu de portée réelle sur la réhabilitation des installations ANC défectueuses, propose une mesure favorable à la lutte contre les « points noirs », en complément des missions propres aux services SPANC.
- ❖ Des incidences négatives liées à l'imperméabilisation des sols, mais qui seront maîtrisées.

LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Incidences négatives	Incidences positives
❖ Une augmentation des besoins liée à l'accroissement démographique, ainsi qu'au développement touristique et économique ❖ Le PLU intercommunal de Côte Landes Nature n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables sur la ressource en eau potable. Les effets du développement économique sur le plan quantitatif sont plus incertains, à ce stade de la planification. Les incidences négatives notables sur la ressource AEP, sont évaluées de « faibles » à « moyennes ».	❖ Un développement organisé autour des zones urbaines actuelles, qui permet d'optimiser les réseaux de distribution existants et de lutter contre les pertes ❖ Un PLUi qui encourage la réutilisation des eaux pluviales

LES RISQUES NATURELS

Incidences négatives	Incidences positives
❖ Risque de recul du trait de côte : la mise en œuvre du PLUi n'est pas de nature à accroître la vulnérabilité des personnes et des biens au risque lié au recul du trait de côte. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ». ❖ Risque inondation par submersion marine : la mise en œuvre du PLUi n'est pas de nature à accroître la vulnérabilité des personnes et des biens au risque lié à la submersion marine. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ». ❖ Le risque inondation par débordement d'un cours d'eau : le PLUi n'est pas de nature à accroître de façon notable la vulnérabilité des personnes et des biens à l'égard de l'inondation par débordement de cours d'eau.	❖ Un projet qui s'inscrit dans une politique vertueuse de prise en compte du risque inondation, y compris par remontée de nappes souterraines



Les incidences négatives notables sont évaluées comme « faibles ».

- ❖ Le risque inondation par remontée de nappes : La mise en œuvre du PLUi Côte Landes Nature n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés à l'aléa « remontée de nappe ». Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».
- ❖ Le risque retrait gonflement des argiles : La mise en œuvre du PLUi Côte Landes Nature n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés à l'aléa « retrait-gonflement des argiles ». Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».
- ❖ Le risque lié aux feux de forêt : », la mise en œuvre du PLUi prend en compte le risque et propose des mesures pour permettre la défense des personnes et des biens. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

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

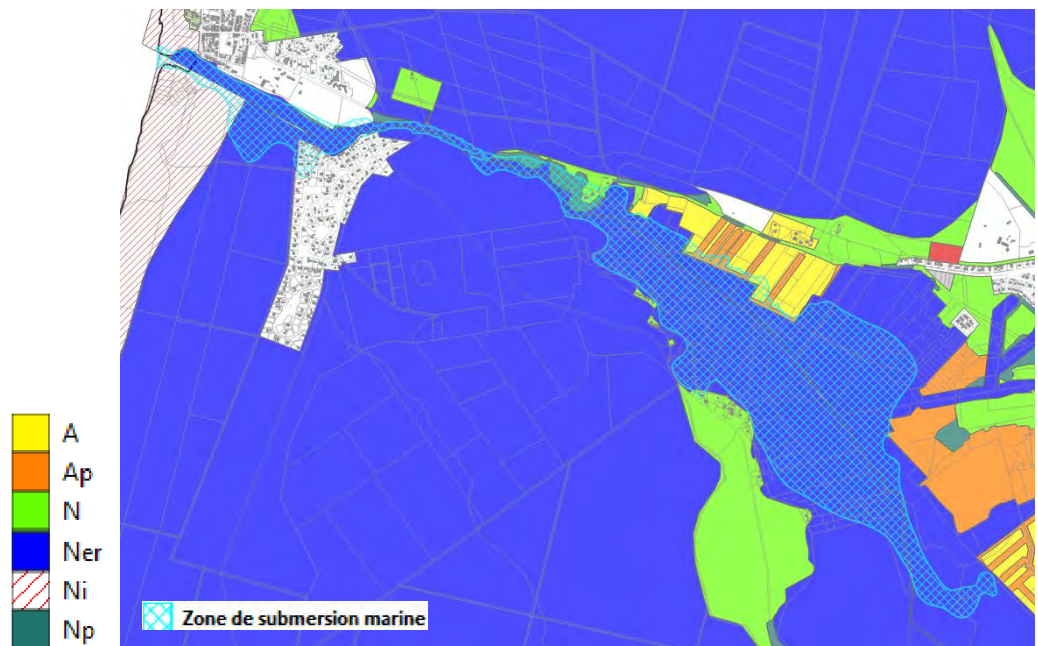
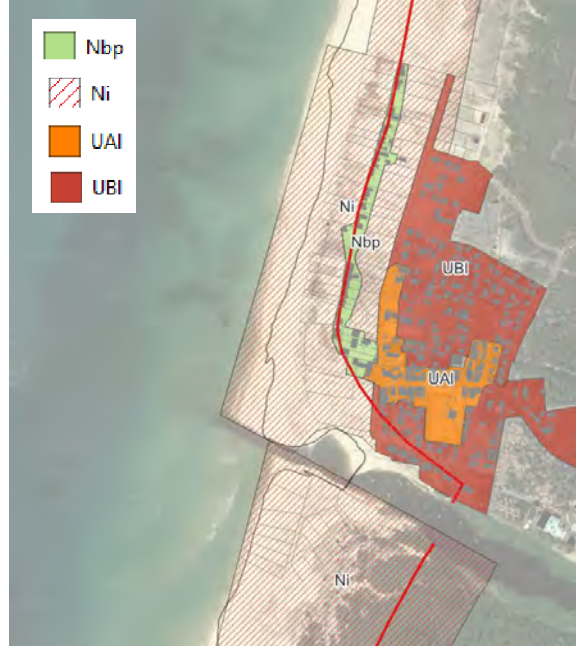




Trait de côte projeté à 2025 et zonage du PLUi



Trait de côte projeté à 2050 et zonage du PLUi



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

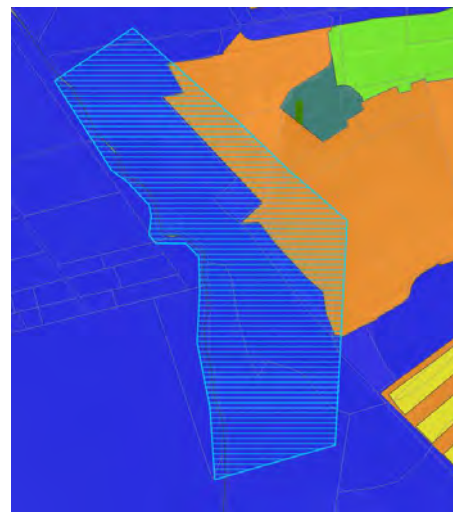
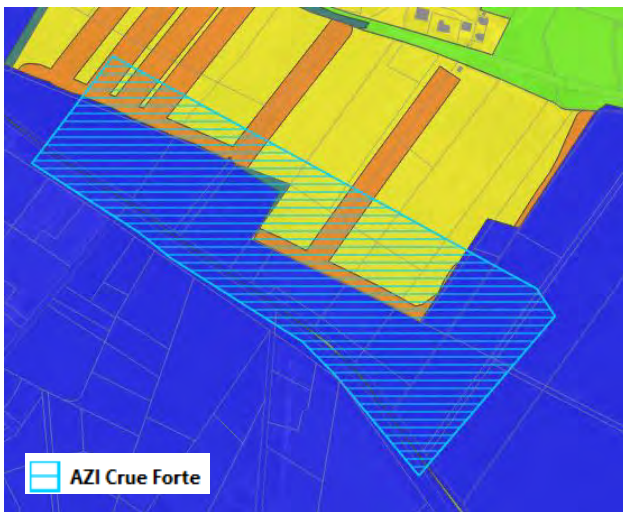
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



 AZI Crue Forte



 A
 Ap
 N
 Ner



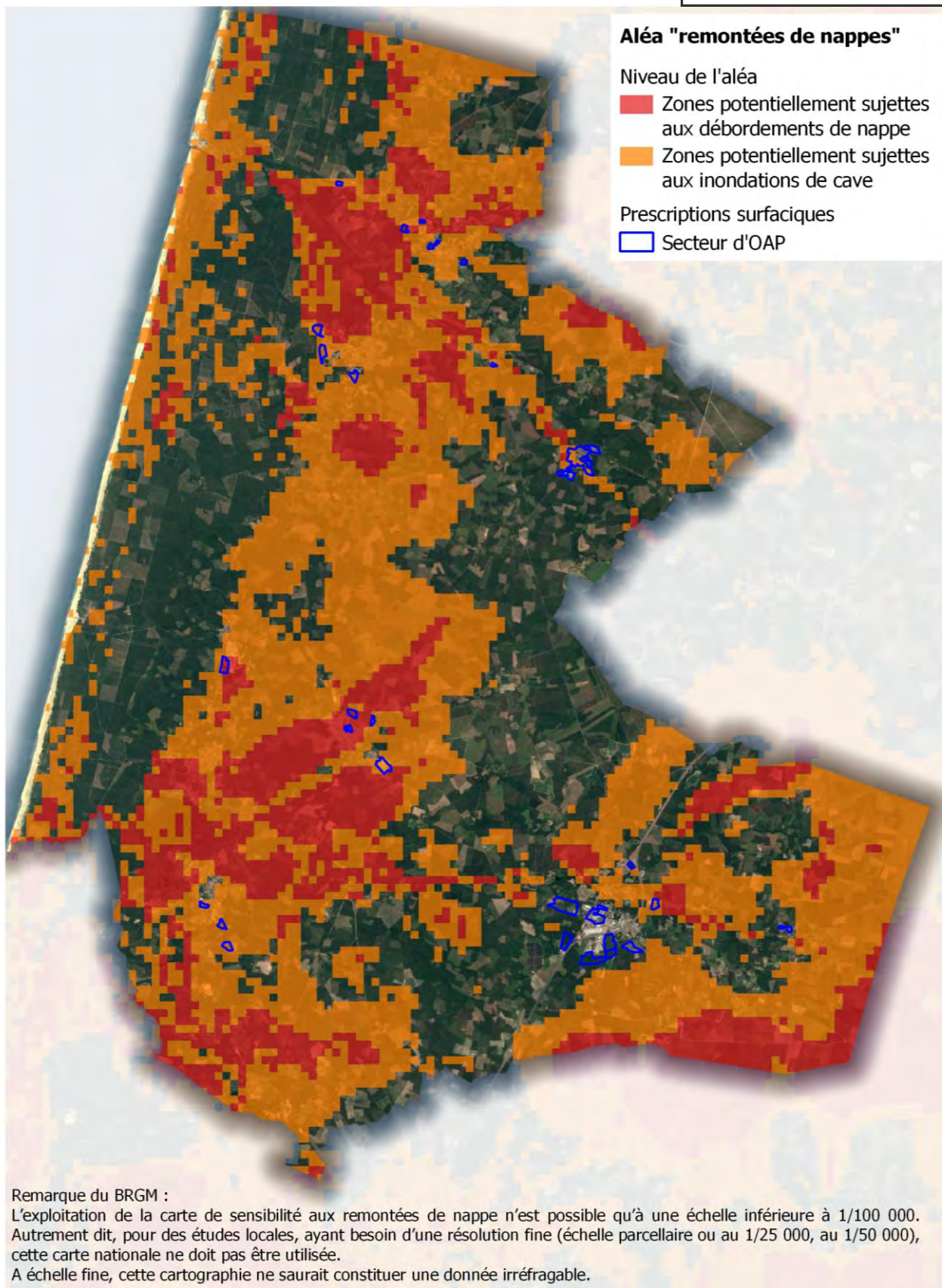
Aléa "remontées de nappes"

Niveau de l'aléa

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

Prescriptions surfaciques

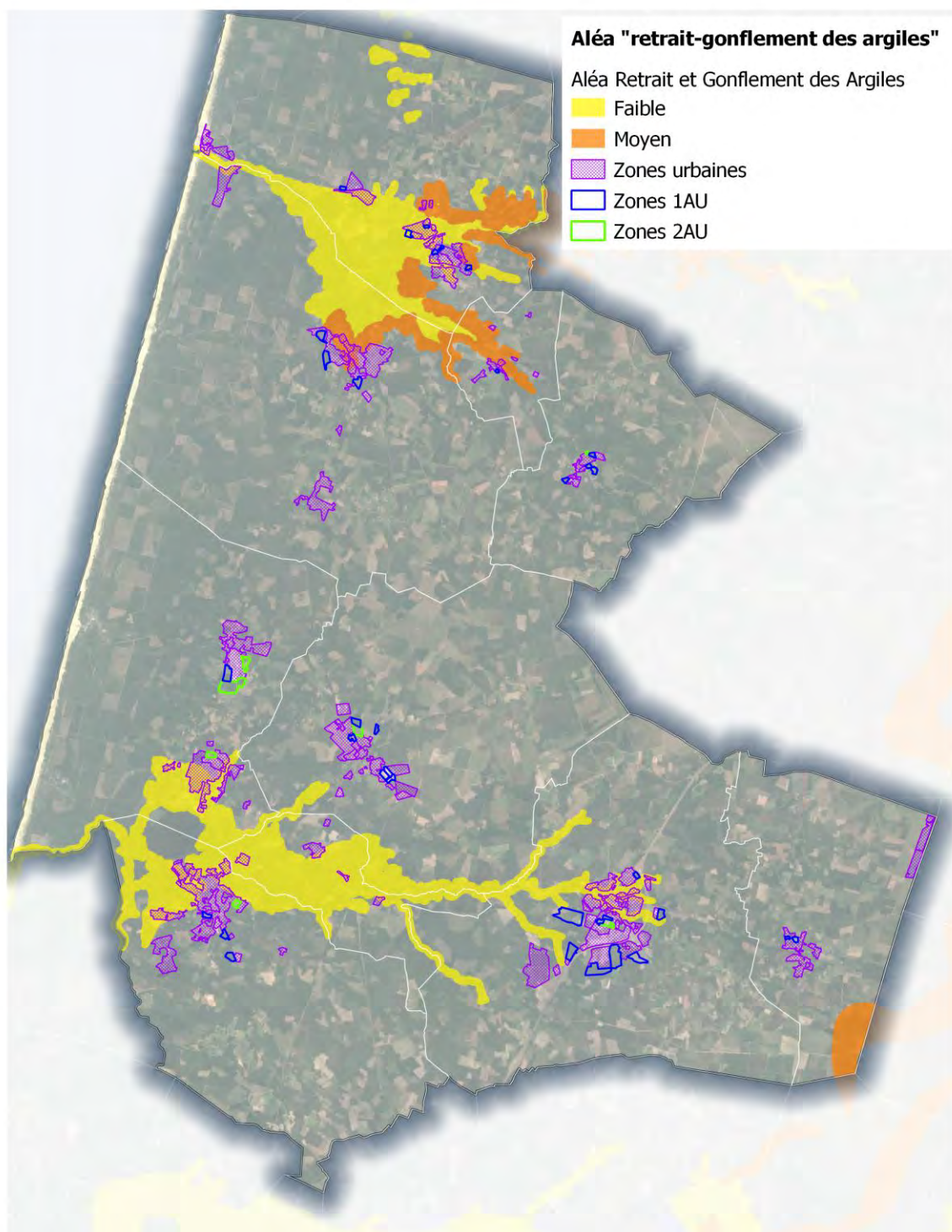
- Secteur d'OAP

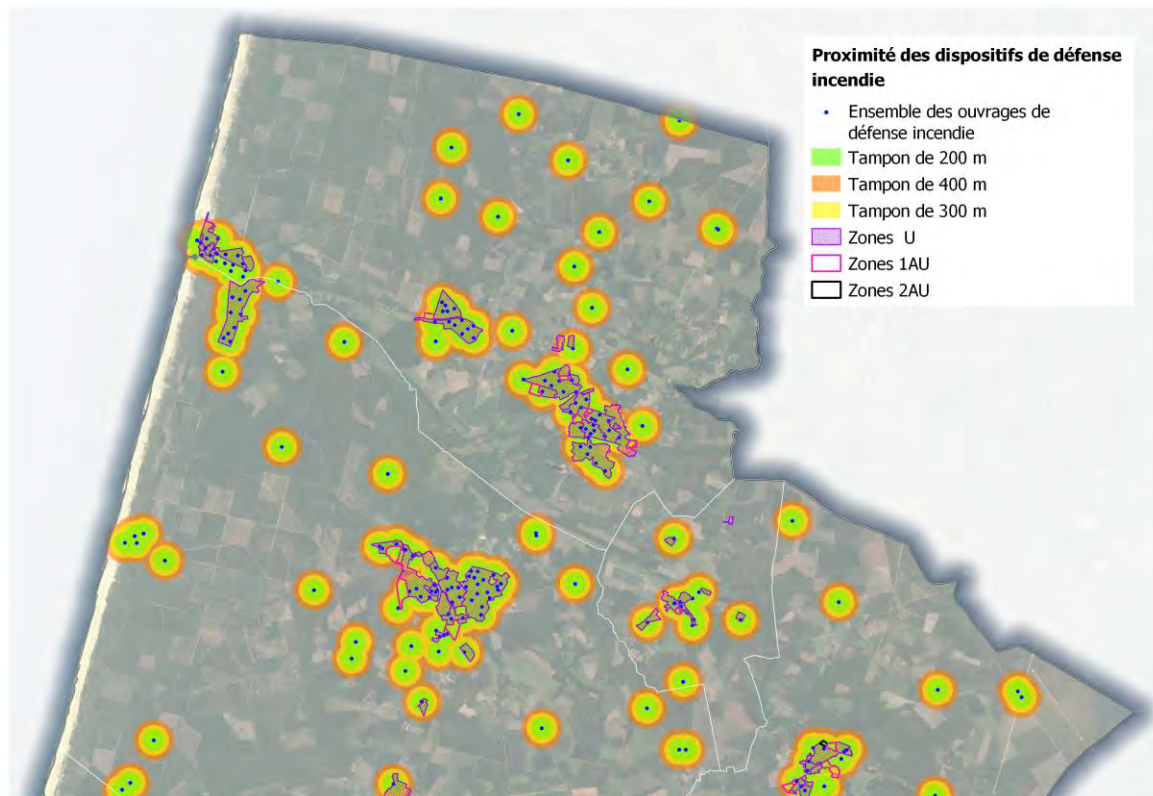


Remarque du BRGM :

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

A échelle fine, cette cartographie ne saurait constituer une donnée irréfragable.





LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Incidences négatives

- ❖ Risques industriels : une vulnérabilité des personnes et des biens qui n'est pas notablement accrue par la mise en œuvre du PLUi par rapport aux installations existantes : la mise en œuvre du PLUi Côte Landes Nature n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés aux installations existantes. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».
- ❖ Risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) : un risque très limité : la mise en œuvre du PLUi Côte Landes Nature n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques TMD existants. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles », sous réserve de bien respecter les servitudes d'utilité publique.

Incidences positives

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



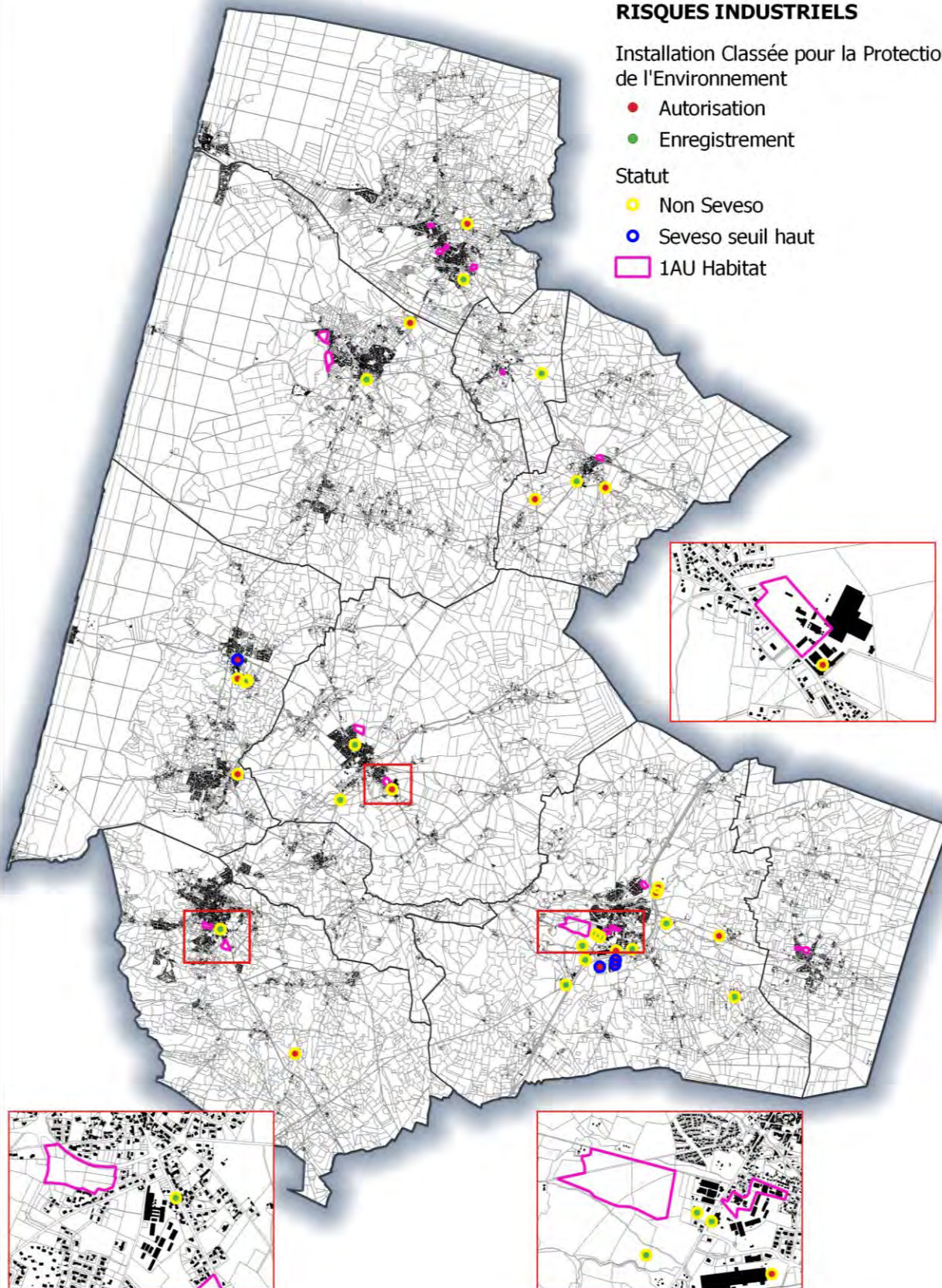
RISQUES INDUSTRIELS

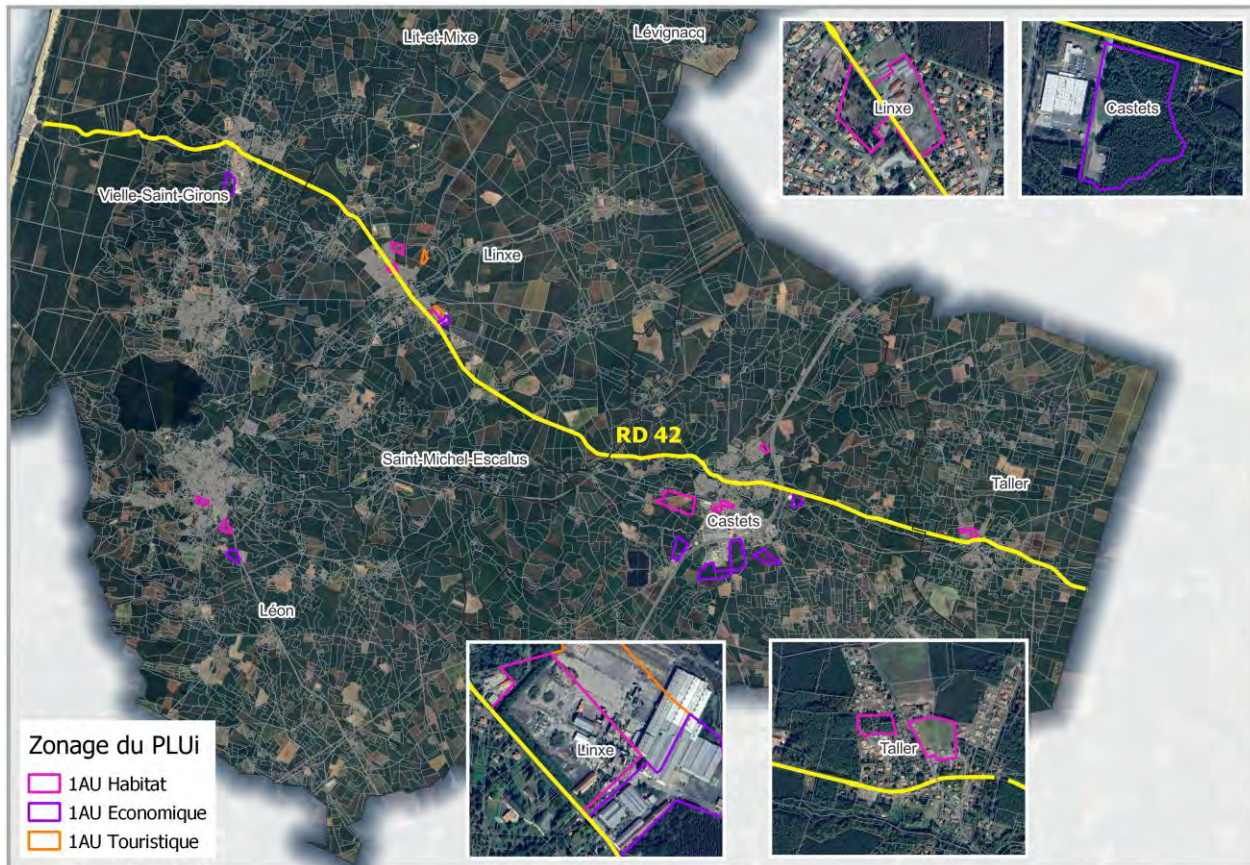
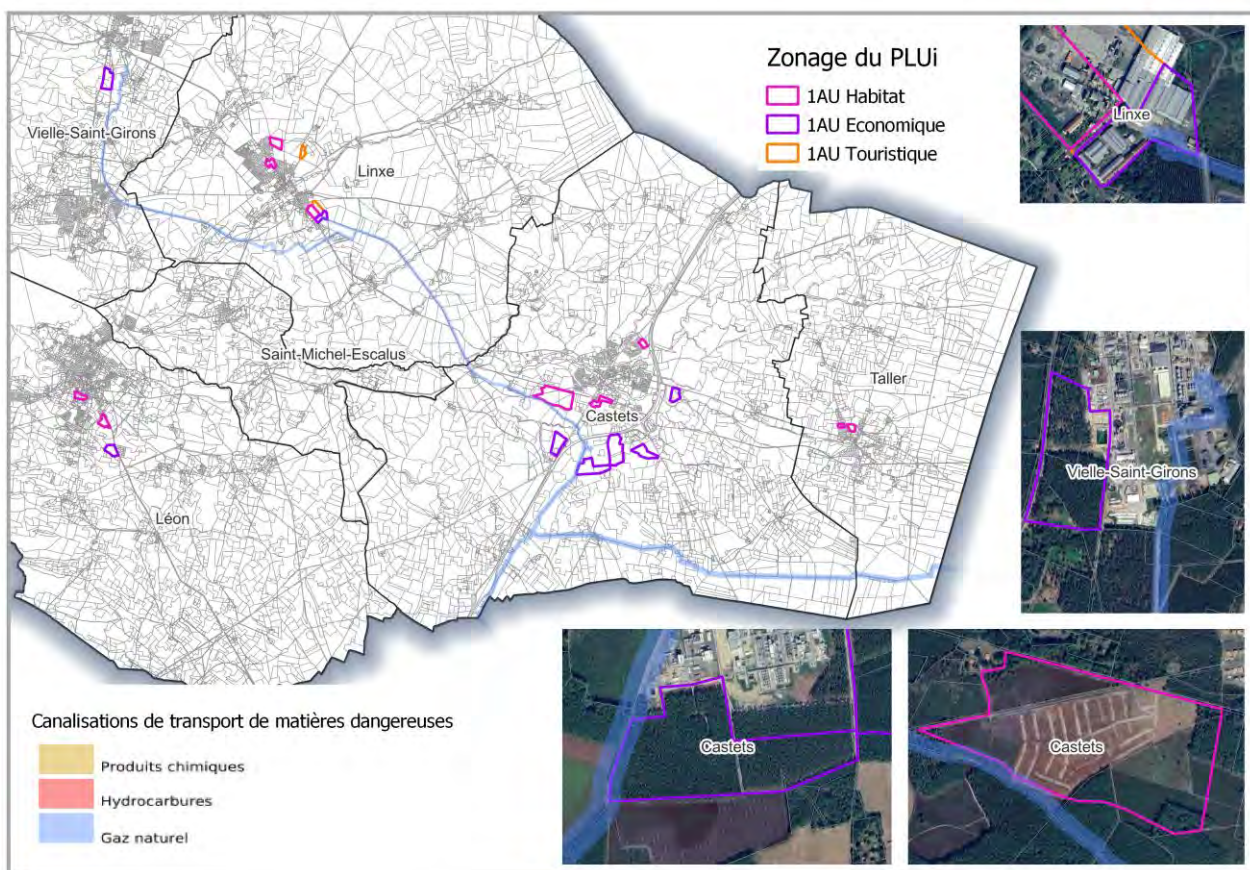
Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

- Autorisation
- Enregistrement

Statut

- Non Seveso
- Seveso seuil haut
- 1AU Habitat







NUISANCES ET POLLUTIONS

Incidences négatives	Incidences positives
❖ Déchets : une augmentation attendue de la production de déchets à l'échelle de l'intercommunalité. ❖ Sites et sols pollués : une vigilance particulièrement forte à avoir sur la dépollution de 2 sites, eu égard à leur vocation future. La mise en œuvre du PLUi Côte Landes Nature n'est pas de nature à exposer la population à des risques notables par rapport aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués, d'autant plus que la collectivité souhaite requalifier ces friches. Pour autant, une attention très forte est attendue sur la bonne exécution des travaux de dépollution de chacun des sites. Aussi, il aurait été opportun que le PLUi conditionne l'ouverture à l'urbanisation de ces deux sites à l'achèvement de ces travaux de dépollution et à sa remise en état. Notons que la procédure en cours sur le site de « DARBO » et le permis d'aménager déjà accordé sur le site de « Bouges », rendent toutefois cette mesure probablement inopérante dans le PLUi. ❖ Des nuisances sonores localement accrue par la création de nouveaux quartiers.	❖ Un PLUi qui accorde une place à une thématique émergente : Le PLUi Côte Landes Nature crée des bases favorables pour amorcer la prise en compte des problématiques d'allergies aux pollens, et ainsi œuvrer à limiter les expositions environnementales affectant la santé des personnes (qu'elles fassent partie de la population résidentielle ou « active » des sites destinés au développement économique). C'est là une incidence positive, d'autant plus que le réchauffement climatique va potentiellement conduire à une augmentation des quantités de pollens, notamment par l'allongement de la saison pollinique.

ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE

Incidences négatives	Incidences positives
❖ Une consommation énergétique accrue liée au développement urbain, avec pour corollaire une augmentation des émissions de Gaz à Effet de Serre et de polluants de l'air	❖ Un projet qui rationalise les déplacements pour économiser l'énergie et limiter les émissions en polluants de l'air et en GES ❖ La préservation d'un capital environnemental qui participe à la lutte contre le réchauffement climatique ❖ Un PLUi qui contribue à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain



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

- plusieurs sites couverts par une OAP ont déjà fait l’objet de permis d’aménager ou de permis de construire, déjà accordé.
- un site fait l’objet d’une procédure d’évolution du document d’urbanisme en vigueur, déjà très avancée et ayant fait elle-même l’objet d’une évaluation environnementale, et qui sera approuvée bien avant celle du PLU intercommunal. Le site ne fait donc pas l’objet d’une analyse plus fine.
- ❖ **Au regard de ces éléments, celles-ci ne sont font pas l’objet d’une évaluation environnementale plus poussée.**



Permis d'Aménager / Permis de construire déposé et accepté par la collectivité	Procédure d'évolution du document d'urbanisme en vigueur, actuellement en cours
CASTETS – OAP « Route de Bayonne »	LINXE – OAP « Secteur de la friche DARBO » (déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU)
CASTETS – OAP « Montcaout 2 »	
CASTETS – OAP « Secteur Leste »	
LEON – OAP « Les Agréous 2 »	
LINXE – OAP « Secteur Clos Camille Bouges »	
LINXE – OAP « Secteur Gran-Jan »	

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

- Au regard des dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables en avril 2024, leur ouverture à l'urbanisation, si elle est confirmée, aura pour corollaire une procédure d'examen au cas par cas qui statuera sur le besoin, ou non, de procéder à une évaluation environnementale.
- ❖ **Au regard de ces éléments, celles-ci ne sont font pas l'objet d'une évaluation environnementale plus poussée.**

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

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

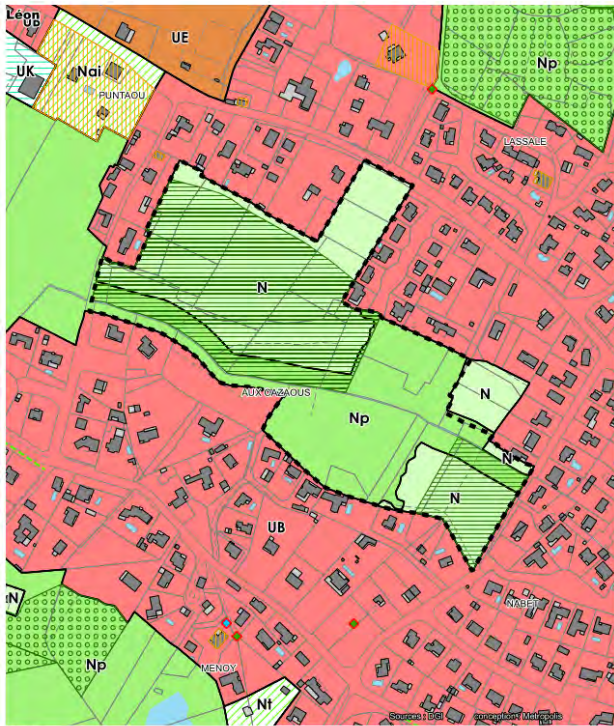


Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





EVALUATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

Chacune des OAP sectorielles a été analysée au regard de ses conséquences possibles sur l'environnement et la sécurité des personnes et des biens. Les investigations réalisées sur site par l'équipe pluridisciplinaire a permis de dégager des enjeux propres à chaque secteur OAP.

Les prospections écologiques menées sur les sites ont parfois mis en exergue des enjeux par rapport aux habitats naturels et à la faune locale. D'une manière générale, les sites investigués montrent des enjeux moyens à faibles, et principalement très sectorisés.

Pour autant, le PLUi a proposé des modalités d'aménagement de l'espace qui compose avec ces enjeux écologiques : ils ne sont ainsi pas vécus comme des contraintes de l'aménagement, mais plutôt comme des atouts à valoriser et qui contribuent à générer un cadre de vie plus qualitatif pour les futurs habitants...ou travailleurs. Ainsi, plusieurs outils ont été mobilisés afin de minimiser les incidences sur l'environnement, et notamment la biodiversité, selon les sites : réduction de l'emprise des zones 1AU, création d'espaces verts pour renforcer la trame végétale sur les sites, protection des zones humides...



LEVIGNACQ : SECTEUR DU CHATEAU

Le site de Lévignacq « Secteur du Château » est frappé d'une servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Périmètre



Zonage et vocation proposés pour le PLU

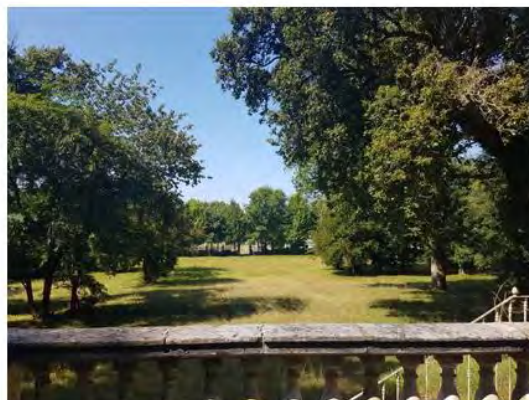
1AUT

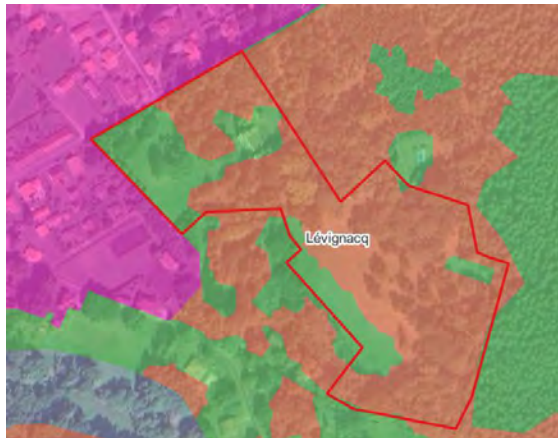
Localisation : Positionné le long de la RD105, en entrée de bourg de Lévignacq, le château et son parc constitue une vaste propriété publique arborée.

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

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

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





Reservoir Boisements Coniferes et Milieux Associés

 Forêt de pin maritime

 **Elements fragmentants**

 **Reservoir boisements feuillus-mixtes**

En proposant l'utilisation de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, l'évolution du site est « gelée » pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Pour autant, le PLUi conjugue de nombreux outils complémentaires pour garantir durablement les qualités architecturales, paysagères et écologiques du Château Dentomas Darmentieu. Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme a priori « faibles ».

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

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

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

D'autres mesures pourront être proposées sur la base du projet global qui sera conçu par la collectivité à terme.



5.1. INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000 ET MESURES

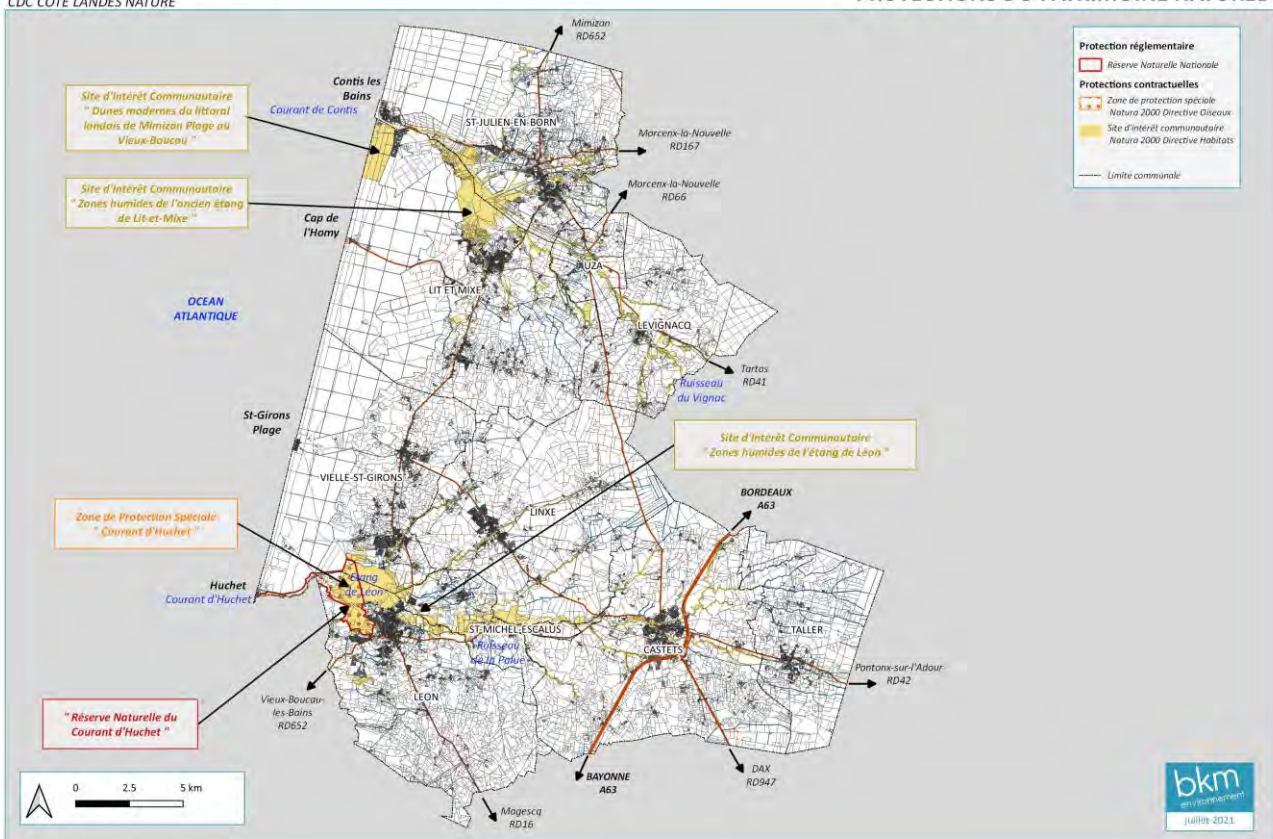
RAPPEL DES SITES NATURA 2000 SOUS INFLUENCE POTENTIELLE DU PROJET DE PLUI

Comme l'indique l'Etat Initial de l'Environnement, plusieurs sites Natura 2000 sont présents sur le territoire de Côte Landes Nature :

- SIC de la Directive Habitats (Site d'Intérêt Communautaire) :
 - Dunes modernes du littoral landais de Mimizan Plage à Vieux-Boucau
 - Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe
 - Zones humides de l'étang de Léon
- ZPS de la Directive Oiseaux (Zone de Protection Spéciale) :
 - Courant d'Huchet

PLAN LOCAL D'URANISME INTERCOMMUNAL
CDC COTE LANDES NATURE

PROTECTIONS DU PATRIMOINE NATUREL



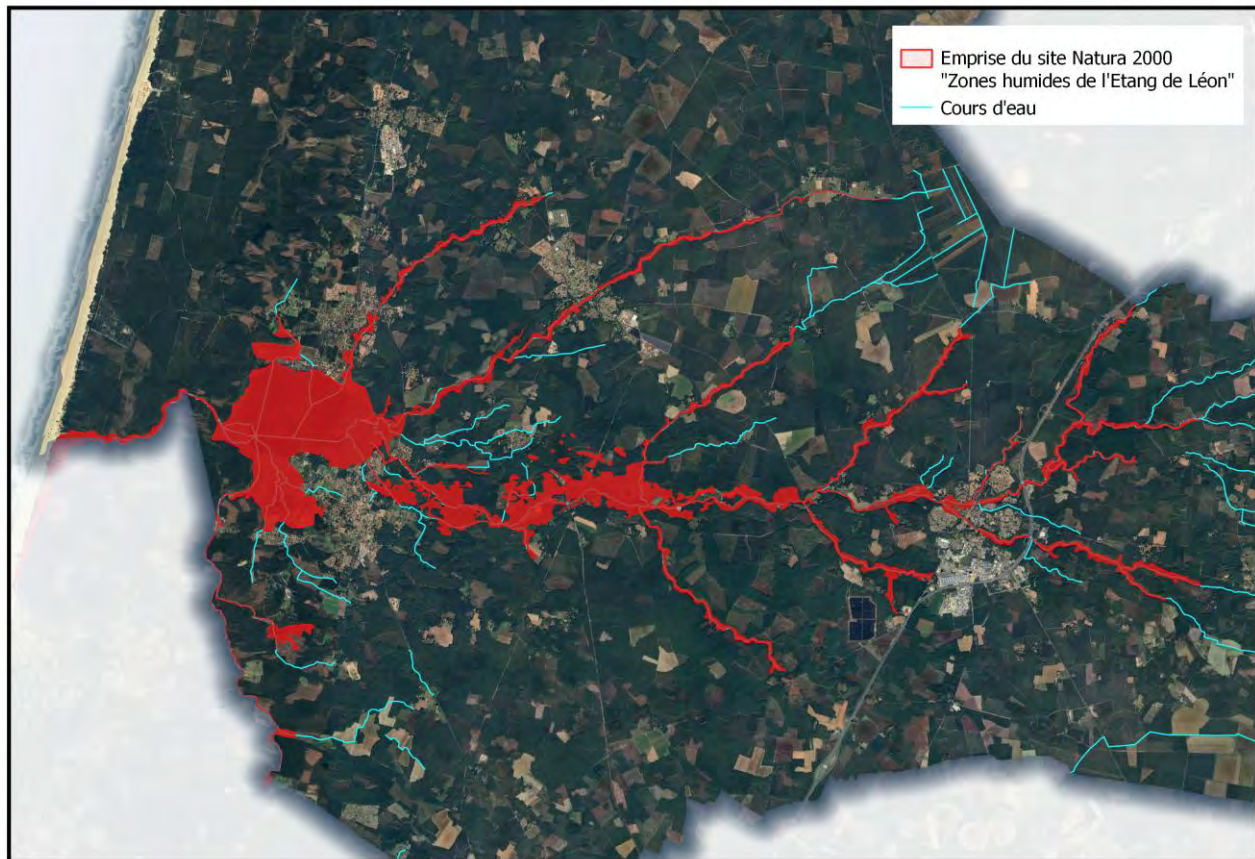
Fond de carte : Cadastre 2020
Source : INPN janvier 2021

EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUI SUR LE SITE NATURA 2000 « FR7200716 – ZONES HUMIDE DE L'ÉTANG DE LÉON »

Le site Natura 2000 « Zones humides de l'Étang de Léon » concerne les communes de Castets, Saint-Michel-Escalus, Linxe, Léon et Vielle Saint-Girons.

Cette zone couvre l'étang de Léon et ses principaux attributaires. L'intérêt du site repose sur la présence de forêts alluviales, de vieilles chênaies acidiphiles, de mégaphorbiaies et de tourbières. Le Vison d'Europe, la Loutre d'Europe et la Cistude d'Europe y sont notamment présents.

S'appuyant sur le réseau hydrographique, le périmètre de ce site Natura 2000 a la particularité d'évoluer au sein du tissu urbain existant sur les communes de Léon et Castets notamment.



Le PLUi classe les milieux naturels situés au droit du site Natura 2000 presque exclusivement en zone Ner et Np, et en Ap dans une moindre mesure. Le zonage N ou Nai a pu être utilisé ponctuellement afin de tenir compte de la présence de bâtis ou aménagements existants et dont il faut assurer la gestion. Par ailleurs, afin de s'assurer de la préservation durable des HIC, le PLUi a adossé ces derniers à une prescription surfacique dédiée, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ou encore au titre des EBC.

- **Au regard de ces éléments, les incidences négatives potentielles du PLUi sur les habitats d'intérêt communautaire sont donc pressenties comme étant non significatives.**

Les habitats d'intérêt communautaires, ainsi que les zones humides mises en évidence dans l'état initial de l'environnement, sont couverts par une prescription surfacique dédiée, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Des HIC sont également classés en EBC.

Notons qu'aucune zone à urbaniser, qu'elle soit à court terme (1AU) ou à long terme (2AU) n'intersecte en tout ou partie le site Natura 2000 « Zones humides de l'Etang de Léon ».

Sur ce site Natura 2000, un grand nombre d'espèces d'intérêt communautaire sont liées aux milieux aquatiques et donc à la qualité de l'eau. Le PLUi prévoit donc plusieurs mesures permettant de la préserver.

- **Au regard des mesures proposées par le PLUi Côte Landes Nature, les incidences négatives potentielles sur les espèces d'intérêt communautaire ayant présidé à la désignation du site Natura 2000 « Zones humides de l'Etang de Léon », sont pressenties comme étant non significatives.**

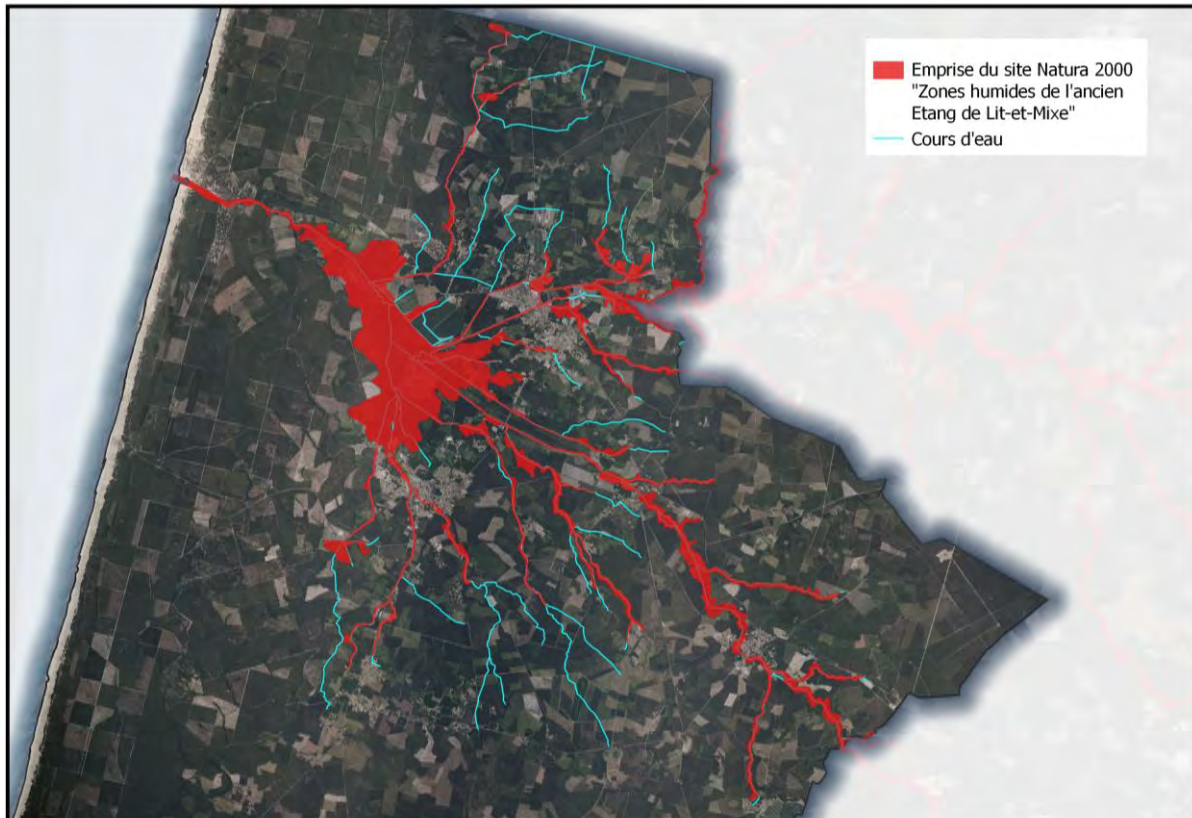
EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUi SUR LE SITE NATURA 2000 « FR200715 – ZONES HUMIDES DE L'ANCIEN ETANG DE LIT-ET-MIXE »

Le site Natura 2000 « Zones humides de l'ancien Etang de Lit-et-Mixe » concerne les communes de Lévignacq, Lit-et-Mixe, Saint-Julien en Born et Uza.

Cette zone couvre un important réseau de cours d'eau et ancien étang comblé naturellement ayant évolué en zone humide. Diversité des milieux boisés humides et présence d'habitats tourbeux. S'appuyant sur le réseau



hydrographique, le périmètre de ce site Natura 2000 a la particularité d'évoluer au sein du tissu urbain existant sur les communes de Lit-et-Mixe et Saint-Julien-en-Born notamment.



Le PLUi classe les milieux naturels situés au droit du site Natura 2000 presque exclusivement en zone Ner et Np, et en Ap dans une moindre mesure (Uza, Lévigacq). Au niveau de l'embouchure du Courant d'Huchet, un zonage Ni-Ner est mobilisé. Notons que le zonage N ou Nai a pu être utilisé ponctuellement afin de tenir compte de la présence de bâtis ou aménagements existants et dont il faut assurer la gestion.

Par ailleurs, afin de s'assurer de la préservation durable des HIC, le PLUi a adossé ces derniers à une prescription surfacique dédiée, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ou encore au titre des EBC. Les données mises à disposition par la DREAL Nouvelle Aquitaine (telles que figurant en février 2024 sur SIGENA) ont été mobilisées, à la faveur d'une sélection des HIC dans la table attributaire associée. De cette façon, le PLUi apporte une mesure qui conforte davantage l'objectif de conservation de ces habitats.

Notons qu'aucune zone à urbaniser, qu'elle soit à court terme (1AU) ou à long terme (2AU) n'intersecte en tout ou partie le site Natura 2000 « Zones humides de l'ancien Etang de Lit-et-Mixe », à l'exception d'une zone 1AUHb à Lit-et-Mixe.

- **Au regard de l'ensemble de ces éléments, les incidences négatives potentielles du PLUi sur les habitats d'intérêt communautaire sont donc pressenties comme étant non significatives.**

Les habitats d'intérêt communautaires, ainsi que les zones humides mises en évidence dans l'état initial de l'environnement, sont couverts par une prescription surfacique dédiée, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Des HIC sont également classés en EBC.

Les habitats humides, propices à l'accueil des espèces affectionnant ce type de milieux (ex : Vison d'Europe, Loutre d'Europe, Fadet des Laïches, Damier de la succise...), seront ainsi préservés durablement. La



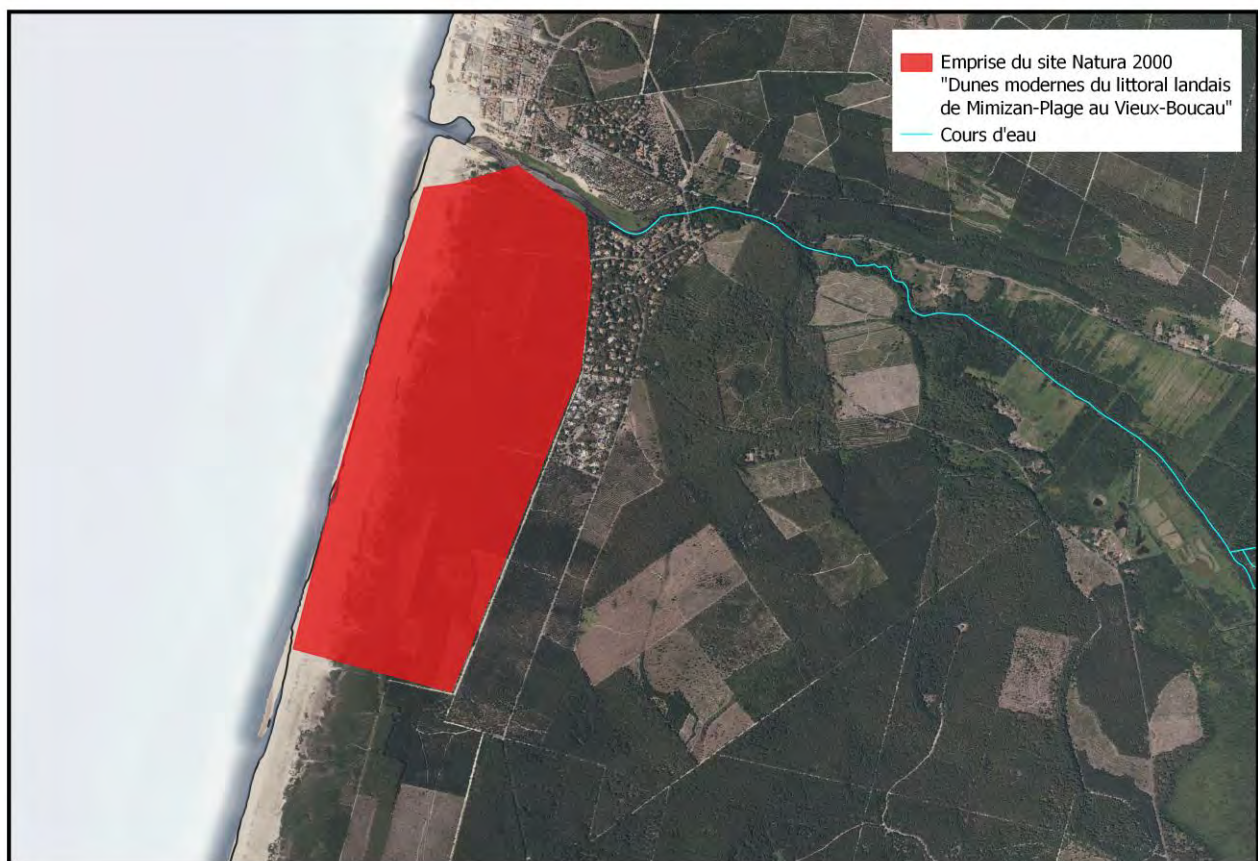
mobilisation de l'outil L.151-23 CU sur les zones humides, a fortiori lorsqu'elles évoluent en zone N strict, permet d'établir un réseau de zones humides favorables aux espèces d'insectes d'une manière générale.

Au regard aux mesures proposées par le PLUi Côte Landes Nature, les incidences négatives potentielles sur les espèces d'intérêt communautaire ayant présidé à la désignation du site Natura 2000 « Zones humides de l'ancien Etang de Lit-et-Mixe », sont pressenties comme étant non significatives.

Evaluation des incidences du projet de PLUi sur le site Natura 2000 « FR200711 – Dunes modernes du littoral landais de Mimizan Plage au Vieux-Boucau »

Le site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais de Mimizan à Vieux-Boucau » concerne uniquement la commune de Lit-et-Mixe.

Cette zone couvre un cordon dunaire très diversifié de par son relief et l'arrivée d'eau douce intérieure. On observe ainsi une variété de faciès dunaires, ainsi que la présence d'espèces végétales endémiques.



Le PLUi classe les milieux naturels situés au droit du site Natura 2000 exclusivement en zone Ner et Ni. Le PLUi de Côte Landes Nature a édicté des dispositions particulièrement encadrantes dans le règlement écrit sur ces zones, puisque conjuguant des enjeux écologiques (sites Natura 2000, ZNIEFF, Trame Verte et Bleue...) et l'application de la Loi Littoral.

Par ailleurs, afin de s'assurer de la préservation durable des HIC, le PLUi a adossé ces derniers à une prescription surfacique dédiée, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ou encore au titre des EBC. Les données mises à disposition par la DREAL Nouvelle Aquitaine (telles que figurant en février 2024 sur SIGENA)



ont été mobilisées, à la faveur d'une sélection des HIC dans la table attributaire associée. De cette façon, le PLUi apporte une mesure qui conforte davantage l'objectif de conservation de ces habitats.

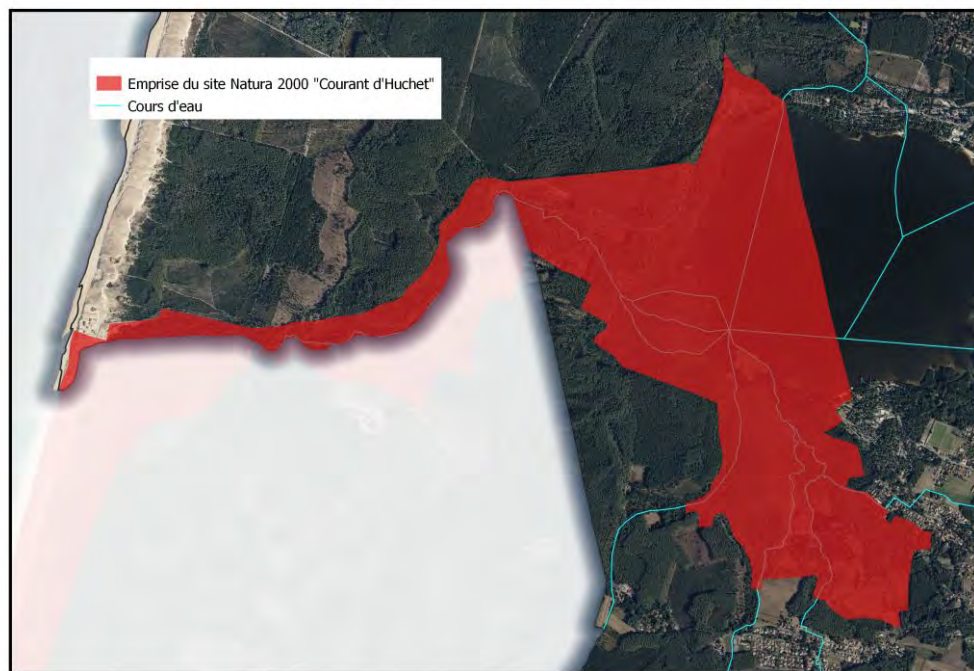
- **Au regard de l'ensemble de ces éléments, les incidences négatives potentielles du PLUi sur les habitats d'intérêt communautaire sont donc pressenties comme étant non significatives.**

En conjuguant le zonage Ner et Ni et la mobilisation des outils EBC et L.151-23 CU, le PLUi contribue à la préservation des habitats d'espèces, et notamment à la maturation des habitats boisés. Le document d'urbanisme favorise donc la conservation des espèces d'intérêt communautaire inféodées aux milieux boisés, et plus largement la faune et la flore locale fréquentant les différents milieux répertoriés sur les milieux dunaires.

- **Au regard aux mesures proposées par le PLUi Côte Landes Nature, les incidences négatives potentielles sur les espèces d'intérêt communautaire ayant présidé à la désignation du site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais de Mimizan à Vieux-Boucau », sont pressenties comme étant non significatives.**

EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUi SUR LE SITE NATURA 2000 « FR7210031 – COURANT D'HUCHEL »

Le site Natura 2000 « Courant d'Huchet » concerne les communes de Léon et Vielle-Saint-Girons.



A l'image des autres sites, le PLUi classe en zone Ner et Np la quasi-totalité de l'emprise du périmètre Natura 2000 « Courant d'Huchet ». Quelques micro-zones bénéficient d'un zonage A ou N afin de **permettre la gestion de constructions existantes**. **La partie occidentale du site Natura 2000 est classée en zone Ni. Globalement, le PLUi propose un zonage associé à des dispositions réglementaires très encadrantes, qui vont contribuer à maintenir la qualité écologique des habitats des espèces avifaunistiques associées au site Natura 2000.**

La mobilisation complémentaire des outils L.151-23 CU pour les habitats d'intérêt communautaire et EBC va contribuer à conserver ces habitats durablement.



- **Au regard aux mesures proposées par le PLUi Côte Landes Nature, les incidences négatives potentielles sur les espèces d'intérêt communautaire ayant présidé à la désignation du site Natura 2000 « Courant d'Huchet », sont pressenties comme étant non significatives.**

La mise en œuvre du PLUi de la CDC Côte Landes Nature n'est pas de nature à générer des incidences négatives potentiellement significatives sur les 4 sites Natura 2000 répertoriés, ni à remettre en cause les objectifs de conservation associés aux espèces et habitats d'intérêt communautaire inhérents.

5.2. INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLUi SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Une fois le PLUi approuvé, sa mise en œuvre et ses incidences doivent être évaluées au regard des perspectives et des besoins identifiés dans le diagnostic et dans les orientations du PADD. Ce suivi permettra notamment d'évaluer la cohérence entre le projet de territoire et les hypothèses émises au cours de l'élaboration du projet et le développement effectif. L'évaluation permettra d'adapter les mesures prises en fonction des résultats et de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

En termes de réduction de la consommation de l'espace, la CDC Côte Landes Nature pourra vérifier chaque année, si la superficie moyenne de terrains par logement est en augmentation ou en diminution par rapport au constat des dix dernières années en utilisant le tableau ci-après.

	Nombre de logements	Divers (1)	Réhabilitation-changement de destination	Total	Superficie totale des terrains de la zone U ou 1AU	Superficie moyenne par logement	Type de terrains construits (2)
2025							
2026							
2027							
2028							
2029							
2030							
2031							
2032							
2033							
2034							
2035							

(1) Divers ; extensions, vérandas, garages, abris de jardins, piscines, terrasse, ...

(2) Type de terrains construits : occupation du sol avant construction (urbain, naturel, agricole, forestier)

Tableau indicateur de consommation d'espace par an

D'autres indicateurs complètent le dispositif de suivi, notamment sur les volets économie et mobilités.

PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLU INTERCOMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT

Les indicateurs de suivi des effets sur l'environnement sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Le but n'est donc pas d'établir un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement mais bien de proposer parmi ces familles d'indicateurs ceux qui reflètent le mieux l'évolution du territoire et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés ci-après ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

Une version simplifiée est présentée ci-après :



Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)
Paysages	Grand paysage	Evolution des surfaces naturelles et forestières	Consommation des espaces naturels et forestiers (m² de surface)
		Evolution des éléments protégés	Maintien des surfaces, linéaires et éléments ponctuels identifiés au titre du L.151-19 CU
			Maintien des éléments identifiés au titre des EBC
Biodiversité	Zones humides	Artificialisation des zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 CU	Surface bâtie (en ha)
	Patrimoine naturel	Evolution des éléments protégés	Maintien des surfaces, linéaires et éléments ponctuels identifiés au titre du L.151-23 CU
			Maintien des habitats d'intérêt communautaires identifiés au titre de l'article L.151-23 CU
	Compensation écologique	Evolution des éléments protégés	Maintien des surfaces, et linéaires identifiés au titre du L.151-23 CU « mesures compensatoires »
	Enjeux écologiques identifiés sur les OAP	Suivi de la conservation des secteurs identifiés à enjeu écologique sur les OAP	Conservation du site N : oui / non
			Conservation des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 CU : oui / non
	Zonages environnementaux	Artificialisation des zonages réglementaire (Natura 2000) et d'inventaire (ZNIEFF) de la biodiversité	Artificialisation en ha et en % de la surface totale du périmètre compris au droit de la CDC
	Réservoirs de biodiversité boisés	Evolution des éléments boisés identifiés en qualité de Réservoirs de Biodiversité	Demandes de Défrichement/déboisement portant sur ces éléments
		Evolution des surfaces boisées destinées à être préservées	Destruction de surface identifiée en EBC Destruction de boisements identifiés au titre du L.151-19 CU
Ressource en eau	Eau en tant que milieu	Evolution de la qualité écologique des cours d'eau	Etat écologique de la masse d'eau « rivière »
		Evolution du nombre de communes dotées d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales	Nombre de zonages
	Alimentation en eau potable	Evolution de la consommation en eau potable	Volume d'eau brute prélevé sur les ouvrages alimentant le territoire intercommunal (m³/an)
		Evolution de la pression sur les ressources	Potentiel mobilisé par rapport aux volumes prélevables autorisés (%)
		Evolution du rendement des réseaux	Rendement primaire du réseau de distribution (%)
		Évolution des indices linéaires de perte du réseau	Volume en m3/i/km
Air Energie Climat	Consommation énergétique	Suivi de la consommation	Consommation d'électricité tout poste confondu
			Part du résidentiel dans la consommation énergétique finale
			Part des industries dans la consommation énergétique finale
			Part du tertiaire dans la consommation énergétique finale
	Energies renouvelables	Evolution du nombre de site de production EnR	Nombre de sites de production électrique raccordés au réseau public de distribution d'électricité
			Production électrique par type d'ENR et raccordé au réseau public de distribution d'électricité
		Evolution de la part d'EnR dans la consommation électrique du territoire	Comparaison « production/consommation » pour la CDC

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE



Pollutions et nuisances	Assainissement collectif	Evolution de la capacité épuratoire des stations d'épuration	Capacité moyenne sollicitée de la STEP par rapport à la charge organique DBO ₅ d'entrée (%)
		Evolution de la conformité DERU	Conformité en équipement : oui/non Conformité en performance : oui/non
	Assainissement individuel	Evolution du taux de conformité des dispositifs ANC	Taux de conformité observé sur la CDC (%)
	Eaux de baignade	Evolution du classement des sites de baignade	Classement annuel :
Risques	Risques naturels	Suivi de l'évolution du nombre d'arrêtés de l'état de catastrophe naturelle : évaluer l'adaptation du territoire au changement climatique	Nombre total d'arrêté d'état de catastrophe naturelle par commune
		Suivi du niveau d'information de la population sur les risques majeurs	DICRIM communal disponible sur la plateforme Géorisques : oui / non
	Incendie	Suivi de la défense incendie au niveau des sites à urbaniser / OAP	Présence d'un PEI « disponible » dans un rayon de 200 mètres autour du site : oui / non
		Etat de la défense incendie sur le territoire	Nombre d'ouvrages de défense incendie « présentant une anomalie » ou étant identifié comme « non conforme »