

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046F-DE



Annexe 2

Avis des personnes publiques associées, EPCI limitrophes, communes membres, CDPENAF, CDNPS et Autorité Environnementale (MRAe) sur le projet de PLUI arrêté



PPA-PPC	Date envoi	Date réponse	Avis
Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)	17/05/2024	21/08/2024	Réservé avec des observations
Préfecture des Landes (Direction des territoires et de la mer)	17/05/2024	23/09/2024	Favorable avec réserve
Unité départementale d'architecture et du patrimoine (UDAP)	17/05/2024	23/09/2024	Favorable avec réserve
Direction générale de l'aviation civile (DGAC)	17/05/2024	23/09/2024	Favorable avec remarque
Centre national de la propriété forestière de Nouvelle-Aquitaine (CNPF)	17/05/2024	15/07/2024	Défavorable
Conseil départemental des Landes	17/05/2024	15/07/2024	Défavorable
Chambre d'agriculture des Landes	17/05/2024	16/08/2024	Favorable avec réserve
Communauté de communes : SCOT, PLH et AOM	17/05/2024	01/07/2024	Favorable
Communauté d'agglomération du Grand Dax (CAGD)	17/05/2024	07/06/2024	Favorable
Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	17/05/2024	31/07/2024	Favorable avec réserve
Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)	17/05/2024	06/09/2024	Favorable avec réserve
Commune de Castets	17/05/2024	24/07/2024	Favorable avec remarques
Commune de Léon	17/05/2024	26/06/2024	Favorable avec remarques
Commune de Lévignacq	17/05/2024	20/09/2027	Favorable avec remarques
Commune Linxe	17/05/2024	25/07/2024	Favorable avec réserve
Commune de Lit-et-Mixe	17/05/2024	30/07/2024	Favorable avec remarques
Commune de Saint-Julien-en-Born	17/05/2024	29/05/2024	Favorable avec remarques
Commune de Saint-Michel-Escalus	17/05/2024	21/06/2024	Favorable
Commune de Taller	17/05/2024	19/06/2024	Favorable avec remarques
Commune de Uza	17/05/2024	11/06/2024	Favorable
Commune de Vielle-Saint-Girons	17/05/2024	07/06/2024	Favorable
Région Nouvelle-Aquitaine	17/05/2024	Pas de réponse	
Chambre de commerce et d'industrie des Landes	17/05/2024	Pas de réponse	
Chambre des métiers et de l'Artisanat	17/05/2024	Pas de réponse	
Comité régional de la conchyliculture	17/05/2024	Pas de réponse	
Office national des forêts (ONF)	17/05/2024	Pas de réponse	
Syndicat mixte des rivières et du Marensin	17/05/2024	Pas de réponse	
Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS)	17/05/2024	Pas de réponse	
Communauté de communes de Mimizan	17/05/2024	Pas de réponse	
Communauté de communes du Pays Tarusate	17/05/2024	Pas de réponse	
Communauté de communes du Pays Morcenais	17/05/2024	Pas de réponse	

Les avis des organismes sollicités n'ayant pas répondu sont réputés favorables.



Liste des avis reçus

- 1-Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) : **pages 4 à 14**
- 2-Avis de l'Etat incluant l'avis de L'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et de la Direction Générale de l'aviation civile (DGAC) : **pages 15 à 115**
- 3-Avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) : **pages 106-107**
- 4-Avis du Conseil Départemental des Landes : **pages 108 à 115**
- 5-Avis de la Chambre d'Agriculture des Landes : **pages 116 à 118**
- 6-Avis de la Communauté de Communes Côte Landes Nature au titre du SCOT, PLH et de l'Autorité Organisatrice des Mobilités (AOM) : **pages 119 à 121**
- 7-Avis de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax : **pages 122-123**
- 8-Avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et forestiers (CDPENAF) : **pages 124 à 126**
- 9-Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) : **pages 127-131**
- 10- Avis des communes membres de l'intercommunalité : **pages 132 à 155**



1-Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)



**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration du plan local
d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de
communes Côte Landes Nature (Landes)**

n°MRAe 2024ANA62

dossier PP-2024-15965

Porteur du Plan : la communauté de communes Côte Landes Nature

Date de saisine de l'Autorité environnementale : le 21 mai 2024

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : le 24 mai 2024

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 21 août 2024 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Patrice GUYOT, Michel PUYRAZAT, Elise VILLENEUVE.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Étaient absents ou excusés : Cédric GHESQUIERES, Cyril GOMEL, Pierre LEVAVASSEUR, Jessica MAKOWIAK, Raynald VALLEE, Jérôme WABINSKI.



I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) porte sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Côte Landes Nature (40).

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La communauté de communes Côte Landes Nature regroupe dix communes et une population de 12 431 habitants d'après les données de l'INSEE de 2021.

Trois communes (Saint-Julien-en-Born, Lit-et-Mixe, et Vielle-Saint-Girons) sont concernées par les dispositions de la loi Littoral du 3 janvier 1986. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine les identifie comme faisant partie des principaux sites touristiques régionaux.

La communauté de communes est couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT), approuvé le 5 juin 2018 sur un périmètre identique à celui du projet de PLUi. Le SCoT a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAE en date du 14 mars 2018. Il a été modifié le 25 septembre 2023 afin d'identifier deux villages et quatre secteurs déjà urbanisés (SDU) supplémentaires. Cette modification du SCoT a fait l'objet d'une décision² de la MRAE en date du 23 septembre 2022, sans soumission à évaluation environnementale.

Le SCoT prévoit une population de 16 000 habitants environ à horizon 2040. Il identifie Castets (2 505 habitants en 2021) en tant que pôle de développement principal, soulignant par ailleurs l'attractivité de Taller (668 habitants), du fait de sa proximité avec l'agglomération dacquoise. La communauté de communes a prescrit la révision du SCoT par une délibération du 4 mars 2024 dans l'optique de redéfinir les équilibres territoriaux, de mettre en adéquation l'offre de logements et les équipements, et de définir une politique de développement du tourisme cohérente avec la capacité d'accueil du territoire.



Localisation de la communauté de communes Côte Landes Nature (source : Wikipédia)

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017_5848_sco_t_cote_landes_natures_avis_ae_mrae_signe.pdf

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2022_12987_ms1_sco_t_cote_landes_natures_ymeeab_signe.pdf



Le territoire est couvert par plusieurs sites Natura 2000, trois au titre de la directive « habitats, faune, flore »³ et un au titre de la directive « oiseaux »⁴. Il est également traversé par des cours d'eaux identifiés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027.

B. Description du projet communal

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU repose sur les axes suivants :

- définir la trame verte et bleue (TVB) comme socle de la préservation des espaces naturels et lien entre les communes littorales et rétro-littorales ;
- valoriser les bourgs, le patrimoine bâti et naturel afin de maintenir la « typicité » des lieux ;
- veiller à la qualité du cadre de vie, en s'assurant du caractère suffisant de la ressource en eau pour réaliser le projet de territoire, en développant les liaisons douces entre communes et en requalifiant les friches urbaines et économiques ;
- limiter les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- organiser le maillage économique du territoire en s'appuyant sur les sites industriels existants, en diversifiant les activités touristiques et en favorisant le développement de nouvelles pratiques agricoles (circuits-courts, agrivoltaïsme) et de la filière bois ;
- favoriser l'accueil d'une population active en améliorant la desserte du territoire, et en répondant à des besoins spécifiques liés aux filières agricoles et touristiques.

Selon le dossier, le PLUi envisage l'accueil de 3 250 habitants à horizon 2035 amenant la création de 1 560 logements à produire entre 2023 et 2035 (soit 130 logements par an en moyenne). Le projet économique porte sur le maintien de la vitalité des bourgs, en évitant la concurrence entre l'offre des centres-bourgs et celle des zones d'activités (ZAE), la mise à disposition de foncier économique pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises et la diversification de l'offre touristique.

Pour ce faire, la communauté de communes prévoit :

- la densification des enveloppes urbaines, un potentiel de 85 hectares étant identifié pour la production de logements et 91 hectares pour le développement économique⁵ ;
- le renouvellement urbain de quatre friches : « Gascogne Bois » à Castets, « Darbo », « Camille Bouges » et « Buoges » à Linxe ;
- le changement de destination de 30 bâtiments en zone agricole et naturelle ;
- la création en extension urbaine de 32 zones à urbaniser à court terme (1AU) représentant 206,25 hectares et des zones à urbaniser à long terme (2AU) pour 56,14 hectares ;
- la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), dont 20 sont identifiés dans le rapport de présentation (17 liés à des activités existantes et trois à des activités à créer) ;
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à encadrer le développement des zones à urbaniser, qui comprennent notamment les 4 friches susmentionnées ; 22 OAP concernent des zones à vocation résidentielle et 10 des zones à vocation économique.

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier ne comporte pas de partie spécifique expliquant l'articulation du projet de PLUi avec les documents de rang supérieur. Seule l'articulation du projet de PLUi avec le SCoT et le Plan local de l'habitat (PLH) fait l'objet d'explications approfondies.

En l'occurrence, le constat du large dépassement par Vielle-Saint-Girons de son objectif de production de logements sur la période 2016-2022 (583 logements par rapport à un objectif de 396) interroge les équilibres du territoire de l'armature territoriale définie par le SCoT, notamment au regard de leur rôle dans le fonctionnement économique du territoire.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne sont uniquement évoqués pour établir l'état initial du territoire (trame verte et bleue, état des masses d'eau). La contribution du PLUi à l'atteinte des objectifs du SRADDET en matière de développement d'un tourisme durable ou à la mise en œuvre des dispositions du SDAGE en matière de prise en compte du changement climatique dans la gestion de la ressource en eau aurait notamment dû être détaillée, compte-

³ Les sites Natura 2000 concernés sont : *Dunes modernes du littoral landais de Mimizan à Vieux-Boucau*, référencée FR7200711, *Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe* (FR7200715), *Zones humides de l'étang de Léon* (FR7200716).

⁴ Site Natura 2000 Courant d'Huchet, référencé 7210031.

⁵ Rapport de présentation, 188.



tenu des enjeux du territoire.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLUi avec les documents de rang supérieur (SRADDET et SDAGE), notamment en ré-interrogeant l'armature territoriale au regard des dynamiques en cours.

D. Principaux enjeux

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les enjeux majeurs suivants :

- une attractivité liée à la situation littorale du territoire, générant des problèmes d'accès au logement pour les jeunes ménages, avec notamment un parc de résidences secondaires important (45 % pour les communes littorales) ;
- un développement urbain qui s'est accompagné d'un mitage des réservoirs de biodiversité ;
- des activités touristiques qui génèrent une forte augmentation de la population en période estivale (facteur cinq), et des besoins de logement pour les saisonniers non satisfaits ; la filière agricole est également concernée par cette problématique de besoins en logements saisonniers ;
- une biodiversité importante liée à la diversité des milieux représentés sur le territoire ; des enjeux particuliers liés aux milieux humides et aquatiques, qui transparaissent à travers les sites d'inventaire et de protection (sites Natura 2000, zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique) qui couvrent le territoire ;
- une situation littorale qui emporte de forts enjeux en matière d'exposition du territoire aux risques, dans un contexte de changement climatique ; les enjeux particuliers concernent les risques littoraux (submersion marine, érosion) et les feux de forêt.

II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

A. Qualité générale et accessibilité du document

Le dossier est constitué d'un état initial de l'environnement et d'un diagnostic socio-économique, d'une notice expliquant le projet de territoire et d'une évaluation des incidences du projet présentant la démarche d'évitement et de réduction mise en œuvre par le PLUi. Il comporte également un résumé non technique visant à faciliter l'appropriation du dossier par le public.

Des incohérences et l'organisation générale du dossier complexifient la compréhension du dossier. Certains éléments de justification du projet de territoire (par exemple, le calcul du « point mort⁶ » en matière de logement) sont exposés dans le diagnostic et ne sont pas repris dans l'explication du projet. Les données qui concernent la démographie, la production de logements et la consommation d'espace sont peu claires, les termes utilisés n'étant souvent pas définis et les chiffres variant sans explication.

La MRAe recommande de présenter de façon plus claire et plus rigoureuse le projet de PLUi, notamment en distinguant bien les éléments qui relèvent du diagnostic du territoire et ceux qui constituent des éléments de justification des choix opérés pour construire le projet de PLUi. Le projet de territoire doit par ailleurs faire l'objet d'une traduction précise en objectifs quantitatifs, avec des définitions précises, dans le cadre d'une présentation accessible pour le public.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthodes de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions

Le rapport décrit les principales caractéristiques du territoire (topographie, milieux naturels) et présente les évolutions de l'occupation humaine (démographie, activités économiques, urbanisation). Des synthèses présentées à la fin de chaque sous-partie identifient les atouts et les faiblesses du territoire.

Toutefois, la méthode du diagnostic et de l'état initial ne tient pas compte de la problématique centrale du territoire, qui porte sur le développement de projets consommateurs d'espace naturels, agricoles et forestiers. Le dossier met en exergue les projets, dits « coups-partis », sans préciser leur impact sur la trajectoire de consommation d'espace qui ne doit pas dépasser 50 % de consommation par rapport à la

⁶ Le calcul du *point mort* permet de déterminer le nombre de *logements* à produire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire.



période de référence 2011-2021.

Ces projets déjà autorisés ne sont pas évoqués avec suffisamment de précision, notamment pour ce qui concerne leur temporalité (autorisation, début des travaux), leurs incidences sur l'armature territoriale (répartition de la population et des activités) et leurs incidences sur l'environnement.

Le dossier manque de clarté en ce qui concerne l'ampleur des projets déjà autorisés et les projets qui se sont ajoutés dans la démarche d'élaboration du PLUi. À partir de ce constat, la démarche tendant vers un scénario de moindre incidence environnementale n'est pas démontrée.

La MRAe recommande que les scénarios de développement du territoire se basent sur l'état initial incluant l'analyse des incidences environnementales cumulées des projets dits « coups-partis », en particulier en ce qui concerne l'accueil de population et la consommation d'espaces. Le respect de l'objectif de réduction des consommations d'espace de 50 % doit intégrer les « coups partis ».

2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

Le dossier présente trois scénarios démographiques envisagés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Les scénarios démographiques sont établis sur la période 2025-2035, en supposant une population de 13 267 habitants en 2025, et en intégrant, pour les besoins en logements, un calcul du « point mort »⁷. Ils correspondent à :

- une projection effectuée par le GIP Littoral en 2020 par rapport à la période 1990-2020 : +1,15 % par an, soit 1 607 habitants supplémentaires de 2025 à 2035 impliquant la construction de 1 500 logements ;
- au scénario du SCoT : +1,37% par an soit 1 934 habitants en 2035, impliquant la construction de 1 680 logements ;
- au scénario « fil de l'eau » prolongeant la tendance 2009-2020 : +1,55 %, soit 2 206 habitants en 2035, impliquant la construction de 1 829 logements.

Le projet de PLUi retient finalement un objectif qui ne semble correspondre à aucun des trois scénarios ; à savoir l'accueil de 3 250 habitants à horizon 2035, et la construction de 1 560 logements à horizon 2035.

Ces objectifs sont présentés dans le dossier comme une interpolation de la prévision du SCoT à horizon 2040⁸. La MRAe relève cependant que le SCoT prévoit une augmentation de la population de 5 000 habitants par rapport à la population de 2013, pour atteindre 16 000 habitants en 2040. Cela représenterait, sur la période du PLUi (2024-2035), une augmentation de la population d'environ 1 900 habitants, et non 3 250, cible ni expliquée ni justifiée.

La MRAe demande de revoir le projet démographique et le nombre de logements associés, en lien avec l'objectif de limitation de la consommation d'espace.

En matière de développement économique, le dossier met en avant plusieurs objectifs :

- préserver les commerces de centre-ville, notamment en ne permettant pas l'implantation de commerces de détails sur les zones d'activités économiques ;
- privilégier l'extension des ZAE ayant un rôle prioritaire à l'échelle communautaire (principalement le long de l'autoroute A63), pour permettre l'implantation d'activités industrielles ou logistiques ;
- conforter les ZAE de moindre importance, pour préserver des zones d'emplois ou pour maintenir une diversité d'offre ;

En matière de tourisme, le projet de PLUi prévoit l'encadrement des activités existantes (à travers la définition du zonage), le développement d'hébergements de loisir sur plusieurs sites (Linxe, Lévigac) et la création de logements pour travailleurs saisonniers (Saint-Julien-en-Born).

3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Les thématiques ayant fait l'objet de l'évaluation environnementale portent sur le paysage, le patrimoine naturel et les continuités écologiques, les ressources (y compris l'eau), les nuisances et pollutions, l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre et les risques. Les mesures d'évitement et de réduction associées à chaque thématique sont présentées dans le rapport. Outre ces analyses thématiques, le dossier présente l'évaluation des incidences du projet de PLUi sur les sites Natura 2000.

Par ailleurs, le dossier ne comporte pas l'analyse de la capacité d'accueil requise au titre de la loi Littoral

⁷ Le besoin de logements pour le maintien de la population résidente est en outre estimé à 616 logements, en tenant compte d'une réduction de la taille des ménages de 2,1 aujourd'hui à 1,82 en 2035, et des mutations dans le parc de logements (réhabilitations, transformations en résidences secondaires ou en logements vacants).

⁸ Rapport de présentation, p. 166.



(comptabilité du projet avec la vulnérabilité du milieu)⁹. La présentation des objectifs de développement (population, logements, STECAL) est confuse et nuit à l'appréciation exacte des incidences du projet de PLUi.

Dans cette perspective, le dossier ne rend pas compte d'une réflexion sur les équilibres du territoire à privilégier, notamment entre littoral et rétro-littoral, pour limiter les incidences environnementales du développement urbain. Enfin, les cartographies présentées dans le dossier (notamment trame verte et bleue, délimitation des agglomérations, villages, SDU) ne sont pas déclinées à une échelle suffisamment fine pour garantir la qualité de la démarche d'évitement.

La MRAe rappelle l'obligation de procéder à l'évaluation de la capacité d'accueil prévue par le Code de l'urbanisme pour les espaces littoraux, en menant une réflexion sur les équilibres du territoire à favoriser pour un développement qui respecte les vulnérabilités et les ressources du territoire. L'analyse des sensibilités environnementales doit être menée à une échelle assez précise pour garantir leur prise en compte dans le projet de PLUi.

4. Méthode de suivi

Le rapport de présentation présente les indicateurs prévus pour le suivi de la mise en œuvre du projet de PLUi et de ses effets. Le rapport présente la définition des indicateurs, la source des données et les dernières valeurs de référence connues. Les indicateurs envisagés sont cohérents avec les principaux enjeux identifiés dans le dossier.

Le dispositif de suivi du PLUi pourrait être enrichi en s'appuyant sur les travaux du GIP Littoral concernant la capacité d'accueil. Il pourrait être complété par un suivi des pressions induites par les activités touristiques. Un indicateur permettant un meilleur suivi de la vulnérabilité du territoire aux risques pourrait également être ajouté, par exemple en suivant l'évolution du nombre de constructions en zone d'aléa.

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

A. Consommation d'espace et densités

Le dossier présente un bilan de la consommation d'espace sur les périodes 2011-2022, 2014-2023, et 2011-2020. La période retenue pour évaluer l'atteinte des objectifs nationaux et régionaux en matière de consommation d'espace semble être la période 2011-2020, qui conclut à une consommation d'espace de 424 hectares, dont 264 hectares pour le développement de l'habitat, 108 hectares à vocation d'activités et 52 hectares pour des projets d'infrastructures ou d'équipements.

D'après le dossier, cette consommation inclut des espaces agricoles, naturels et artificialisés, sans que soit précisé le contenu des différentes catégories utilisées. De plus, la périodicité des bilans présentés ne correspond pas à celle des objectifs de rang supérieur. Pour mémoire, le SRADDET Nouvelle-Aquitaine fixe un objectif de réduction de la consommation d'espace NAF de 50 % sur la période 2021-2031. La loi climat et résilience fixe pour sa part un objectif de réduction des consommations d'espace de 50 % par rapport à la période 2011-2021. Au-delà de 2031, la réduction de la consommation d'espace NAF doit tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

La MRAe recommande de présenter la consommation d'espace NAF passée sur les périodes définies par le SRADDET (période 2009-2015) et par la loi climat et résilience (2011-2021).

Le projet de PLUi prévoit la consommation de 300 hectares de 2023 à 2035, soit une réduction de 29 % des consommations d'espace par rapport à la période 2011-2020, selon le dossier. Cette réduction des consommations d'espace est présentée de façon fluctuante dans le rapport, ce qui semble lié au fait que les surfaces prises en compte dans le calcul de la consommation d'espace ne sont pas clairement définies.

Il est fait état d'une consommation prévisionnelle de zones à urbaniser à court terme de 90,61 hectares pour l'habitat, 98,80 hectares pour les activités économiques, et 7,84 hectares pour le développement du tourisme. Les zones à urbaniser à long terme représenteraient 56,14 hectares. Ces consommations prévisionnelles totalisent 253,4 hectares. 20 STECAL sont également prévus sans préciser les surfaces consommées et 34 hectares sont prévus pour la réalisation de 62 emplacements réservés. Le dossier indique enfin la densification possible de 176 hectares des enveloppes urbaines (habitat et développement économique). L'enveloppe urbaine n'étant pas clairement présentée, il n'est pas possible de justifier d'exclure ces surfaces du calcul de la consommation d'espaces NAF. La consommation totale annoncée de 300 hectares n'est pas explicitée dans le dossier.

9 Article L121-21 du code de l'urbanisme



La MRAe recommande de définir les surfaces intégrées dans le calcul de la consommation d'espace à horizon 2035, en s'assurant de la prise en compte de toutes les surfaces représentant une création ou une extension d'espaces urbanisés (y compris les STECAL, les emplacements réservés et toutes les surfaces non incluses dans l'enveloppe urbaine à définir).

S'agissant de l'argument selon lequel les dynamiques en cours sur le territoire ne permettent pas d'envisager une réduction des consommations d'espace de l'ordre de 50 %, la MRAe a déjà alerté la collectivité à plusieurs reprises de la nécessité de respecter cet objectif¹⁰.

La méthodologie d'élaboration du projet de PLUi ne semble pas avoir favorisé la recherche de sobriété foncière. En effet, d'après les éléments présentés dans le dossier, la collectivité s'est appuyée sur un repérage de l'ensemble des espaces constructibles et libres au sens des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire. Un second temps de la démarche a consisté à s'interroger sur la nécessité d'ouvrir ces espaces libres à l'urbanisation, sans qu'il soit fait état d'une recherche de mobilisation prioritaire des espaces déjà urbanisés (notamment en adaptant les densités).

Ainsi, le tableau présenté à la page 24 de la partie du rapport de présentation consacré à l'explication du projet relève que le projet de PLUi permet d'envisager la construction de plus de 2 015 logements, dont 834 en densification et 1 181 dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Or, ce potentiel, qui intègre une hypothèse de rétention foncière de 20 %, est supérieur à l'objectif de 1 560 affirmé dans le PADD.

En outre, le projet de territoire repose sur une hypothèse unique d'évolution du parc de logements vacants (réduction du taux de vacance de 1,04 à 0,83 %). Compte-tenu de l'évolution de l'augmentation du nombre de logements à horizon 2035, cela représente 110 logements vacants supplémentaires à échéance du PLU. Le dossier n'envisage pas de scénario alternatif reposant sur une démarche de reconquête du parc vacant, alors même que le diagnostic fait état de taux de vacance élevés (9 % et plus) sur Castets, Lévigac et Linxe.

Pour ce qui concerne les consommations d'espace à vocation économique, le dossier met en avant le respect des enveloppes foncières définies à l'échelle communale par le SCoT. Sur une enveloppe 2016-2040 de 269 hectares prévus par le SCoT, le projet de PLUi prévoit 173 hectares sur la durée du plan s'ajoutant à 31 hectares consommés de 2016 à 2022. Ce décompte omet cependant les consommations d'espace liées au projet de requalification de la friche DARBO (4,27 hectares).

De plus, la collectivité n'a pas tenu compte de la recommandation de la MRAe dans son avis du 14 mars 2018 sur le SCoT, sur la nécessité de mieux hiérarchiser les zones d'activité économique et leurs besoins fonciers : sur les 12 ZAE identifiées dans le diagnostic, 9 font l'objet d'un projet d'extension. Cette réflexion apparaît d'autant plus nécessaire que le diagnostic fait état d'une dizaine de friches liées à des fermetures d'établissement, sur Castets, Linxe, Vielle-Saint-Girons, Léon et Saint-Julien-en-Born.

Dans ces conditions, la nécessité d'étendre les zones urbaines pour atteindre les objectifs de développement du territoire n'est pas démontrée. De plus, la collectivité ne propose pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, ce qui aurait pu constituer un levier pour phaser, et donc maîtriser, la consommation d'espace à horizon 2035.

La MRAe recommande de construire le projet de territoire en privilégiant la production de logements par densification de l'enveloppe urbaine (enveloppe qui reste à définir) et par reconquête du parc vacant. Les projets de développement des ZAE doivent être priorisés en identifiant les possibilités d'optimisation du foncier existant. Les projets d'extension de l'urbanisation doivent être phasés dans le temps, en fonction d'une priorisation des besoins, et dans l'optique de tendre vers une réduction des consommations d'espaces NAF de -50 % en 2031 et vers le ZAN au-delà.

B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

Les principaux enjeux identifiés concernent les milieux caractéristiques du littoral et les vallées des cours d'eau du territoire, qui sont couverts par des sites d'inventaire et de protection (sites Natura 2000, zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique). La vulnérabilité de la trame verte et bleue à proximité des zones urbanisées est également signalée.

Le dossier met en avant la prise en compte de ces enjeux par le projet de territoire, et conclut à l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000 qui couvrent le territoire.

Le dossier signale que les projets de développement de l'urbanisation se situent au contact des enveloppes urbaines existantes, et concernent des sites ne présentant pas d'enjeux environnementaux forts. Ces enjeux

¹⁰ Voir notamment les avis sur le projet de création d'un lotissement sur le domaine de l'Airial à Vielle-Saint-Girons daté du 20 janvier 2020 (P-2019-9214), sur le projet de lotissement du domaine de l'Engoulevent à Lit-et-Mixe daté du 9 mars 2023 (P-2023-13640), sur le projet de défrichement pour la construction d'un lotissement « Les jardins de Loupsat » à Vielle-Saint-Girons du 13 novembre 2023 (P-2023-14734), ou sur le projet de modification n°1 du PLU de Linxe daté du 8 février 2024 (PP-2023-15071).



semblent avoir été établis par des inventaires présentés en annexe 1.7.2 sans en tirer les conclusions pertinentes et sans rendre compte de la façon dont les préconisations ont été intégrées dans le projet.

La consommation d'espace concerne d'après le dossier principalement la sous-trame des boisements de conifères. Le dossier signale que plusieurs sites de projet intersectent des réservoirs de biodiversité définis par la trame verte et bleue.

Les incidences concernent notamment des zones humides sur le secteur de « Granitas » à Lit-et-Mixe (1 300m² dont 450 m² en site Natura 2000), sur une zone de développement économique 2AU à Vielle-Saint-Girons (1,2 hectare) et sur une zone de développement de l'habitat 2AU à Lévignacq (4 320 m²). Le dossier ne démontre pas l'absence de solutions alternatives de moindre incidence. Il n'est pas fait état des mesures d'évitement-réduction réglementaires mises en place ou, à défaut, de compensation imposée par le SDAGE en cas d'impact sur des zones humides.

Dans son avis du 8 février 2024, la MRAe attirait également l'attention de la collectivité sur les incidences du projet de création d'une zone Upv pour la création d'une centrale photovoltaïque. Le dossier faisait en effet ressortir une consommation de plus de quatre hectares d'espaces naturels présentant des enjeux écologiques forts, notamment sur des habitats d'intérêt communautaire. Ce projet est repris dans le cadre du PLUi sans mention de ses incidences écologiques.

La MRAe recommande de préciser comment les inventaires écologiques présentés en annexe du dossier ont été mobilisés pour mettre en œuvre une démarche d'évitement. Les incidences sur les habitats ou sur les espèces d'intérêt communautaire doivent être explicitées dans le rapport de présentation. La MRAe recommande de ré-examiner les projets d'urbanisation envisagés, en privilégiant l'évitement des incidences sur les milieux naturels.

C. Prise en compte des incidences sur la gestion de l'eau et les milieux aquatiques

Assainissement

Le dossier présente une estimation des besoins en assainissement découlant du scénario démographique et économique du projet de PLUi. Les hypothèses de l'estimation sont explicitées et les besoins liés au développement du tourisme sont pris en compte. Le dossier évoque la problématique d'infiltration d'eaux parasites identifiées sur les réseaux de collecte du territoire et détaille les programmes de travaux en cours ou prévus pour y remédier.

Le dossier signale que les secteurs de développement de l'urbanisation seront principalement raccordés au réseau d'assainissement collectif, qui présente des capacités résiduelles suffisantes d'après le dossier.

S'agissant de l'extension du centre-bourg de Taller (2,5 hectares), qui vise à produire de 20 à 34 logements sur un terrain classé en zone 1AUh, le dossier signale qu'elle ne pourra être réalisée qu'après création d'une nouvelle station d'épuration (STEP), sans préciser cependant la localisation envisagée pour sa réalisation.

La MRAe recommande de préciser les modalités envisagées pour la réalisation de la STEP de Taller. Elle recommande de justifier le choix de classer le terrain prévu pour l'extension du bourg de Taller en zone à urbaniser à court terme 1AU, et non en zone à urbaniser à long terme 2AU.

Eau potable

Le dossier présente une estimation des besoins en eau potable prenant en compte l'augmentation de la population permanente, saisonnière (y compris les touristes) et le développement économique. D'après le dossier, le territoire présente des ressources en eau suffisantes pour la mise en œuvre de projet de PLUi.

Des risques d'accroissement des tensions en période estivale sont cependant signalés, sans que ces tensions soient caractérisées. La collectivité propose d'imposer la récupération des eaux pluviales pour réduire la sollicitation du réseau d'adduction en eau potable.

La MRAe recommande de décrire plus précisément les risques de tensions sur la ressource en eau en période estivale, en tenant compte du changement climatique, qui est susceptible de les aggraver. Il conviendrait également de préciser si le rendement du réseau d'adduction dispose de marges d'optimisation, et le cas échéant, d'indiquer l'échéancier des travaux prévus.

Eaux pluviales

Le dossier met en avant un ensemble de mesures visant à préserver les régimes d'écoulement des eaux pluviales sur le territoire. Il s'agit notamment de la préservation des 5 000 hectares de zones humides identifiées en mobilisant l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, de la définition de bandes tampon de 20 mètres de part et d'autres des cours d'eau et de la protection de 14 000 hectares de boisements par des espaces boisés classés. Les dispositions visant à une meilleure gestion des eaux pluviales en zone urbanisée sont également mises en avant (coefficients d'espaces en pleine terre, règles de gestion des eaux



pluviales à la parcelle).

D. Prise en compte des risques et nuisances

Les principaux enjeux identifiés par le dossier concernent l'exposition du territoire aux risques littoraux : érosion du littoral, submersion marine. Vielle-Saint-Girons est à cet égard identifiée sur la liste des communes « dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral » (décret du 29 avril 2022).

S'agissant de l'érosion du trait de côte, le dossier indique que le projet de PLUi a été défini en tenant compte des cartes d'aléa à horizons 2025 et 2050 élaborées par le BRGM pour le compte de l'Observatoire de la Côte Nouvelle-Aquitaine. Le dossier met en avant la cohérence du projet de zonage avec les risques identifiés, par un classement de la partie de la bande littorale non construite en zone inconstructible Ni et un classement des secteurs construits en zone Nbp interdisant les constructions nouvelles, à l'exception des activités exigeant la proximité de l'eau, et des équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité.

L'analyse fait apparaître trois secteurs urbanisés menacés par l'érosion du trait de côte à horizon 2050 (secteur de Contis-les Bains, de la plage du Cap de l'Homy et de Saint-Girons Plage).

Le dossier présente également précisément les parties du territoire qui sont concernées par les phénomènes de submersion marine. Il met en avant le fait que ces secteurs sont classés principalement en zone agricole ou naturelle, à l'exception d'un secteur d'habitation classé Ubl (2,2 ha) à Lit-et-Mixe et d'un terrain de camping classé en secteur Nkl (0,9 ha). Le dossier précise que les nouvelles constructions sont interdites dans les zones Ubl et Nkl couvertes par la zone de submersion.

Compte-tenu de l'exposition de certaines zones d'habitation aux risques côtiers (érosion, submersion), la MRAe recommande de réfléchir à une recomposition spatiale du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Un autre enjeu fort concerne la vulnérabilité du territoire au risque d'incendie feu de forêt. Le dossier signale qu'une trame représentant les zones concernées par l'aléa est matérialisée sur le plan de zonage, afin de favoriser la connaissance du risque. Il met également en avant les mesures visant à réduire la vulnérabilité du territoire : imposition d'un recul des constructions de 12 mètres par rapport aux massifs boisés, recul de 20 mètres pour les stockages de matériaux inflammables, préservation des circulations pour les véhicules de secours.

La MRAe observe que de nombreux secteurs de développement de l'urbanisation contribuent à augmenter la zone de contact avec le massif forestier¹¹.

La MRAe recommande de reconsidérer les secteurs de projets susceptibles d'accroître la vulnérabilité du territoire au risque d'incendie feu de forêt d'autant plus que les effets du changement climatique constituent un facteur d'aggravation du risque.

E. Prise en compte de la loi littoral

En application de la Loi littoral, le dossier identifie les coupures d'urbanisation, les espaces proches du rivage, la bande inconstructible des 100 mètres le long du littoral et les espaces remarquables caractéristiques du littoral.

Le dossier ne présente pas d'analyse de la compatibilité du projet avec la capacité d'accueil du territoire requise au titre de l'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme.

De plus, il n'explique pas la méthodologie de délimitation des agglomérations, villages et SDU au sens de la loi Littoral. Parmi les délimitations qui sont présentées, certaines interrogent, au regard des enveloppes urbaines existantes. En effet, des zones très peu denses sont incluses dans ces délimitations : par exemple, les limites données au village de Vielle au nord-est (La Gare) et au sud (entre Paile et l'Étang) ainsi que les zones situées au contact du site Natura 2000 *Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe*, à Lit-et-Mixe.

La MRAe demande, comme indiqué précédemment, que la cohérence du projet par rapport à la capacité d'accueil au sens de l'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme soit démontrée. Il convient de rappeler que le GIP Littoral a produit un outil méthodologique pour une meilleure appréhension de cette notion dans les documents d'urbanisme.

La MRAe recommande de justifier la délimitation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) définis au sens de la loi Littoral, en s'appuyant sur les critères du SCoT et en

¹¹ Il s'agit des secteurs Moncaout 2, Leste, route de Bayonne, secteur Cap de Bosq 1 et 2, Gazalieu à Castets, Gat d'Uza, zone des Agréous 2 à Léon, Gran-Jan à Linxe, Mahiou 2, secteur d'activités de Dardas à Saint-Julien-en-Born, zone d'activités bourg-sud à Lévignac, zone d'activités bourg-sud à Lit-et-Mixe.



s'attachant à démontrer, notamment, qu'ils n'incluent pas des espaces ayant le caractère de coupure d'urbanisation ou d'espace remarquable caractéristique du littoral.

À cet égard, dans son avis du 18 juillet 2024 sur le projet de création d'un lotissement dit « du Domaine de l'Engouevent » à Lit-et-Mixe (repris dans le projet de PLUi à travers la définition d'un secteur 1AUHb), la MRAe a recommandé au porteur de projet de prendre en compte les fortes sensibilités naturelles et paysagères du secteur, au regard notamment de la caractérisation des espaces remarquables du littoral¹².

F. Prise en compte du changement climatique

Le rapport met en avant l'intégration au projet de PLUi d'un schéma directeur des pistes cyclables pour favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle. S'agissant des îlots de chaleur, il souligne les dispositions du projet de PLUi permettant de demander la désimperméabilisation de surfaces inutilisées sur des terrains en zone UE (équipements), UK (campings), UT (tourisme), UY (zones industrielles et artisanales).

La MRAe invite la collectivité à considérer également les enjeux d'adaptation au changement climatique dans une approche plus globale, s'appuyant sur une analyse des vulnérabilités du territoire au changement climatique à échéance du PLUi et sur une réflexion des recompositions spatiales qui pourraient être rendues nécessaires (accès à l'eau, exposition aux risques).

Le projet de PLUi pourrait aussi définir des zones d'accueil des énergies renouvelables en privilégiant les sites anthropisés, et fixer dans le règlement écrit les conditions d'accueil de ces installations, en tenant compte du décret du 29 décembre 2023.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

La communauté de communes Côte Landes Nature (40) regroupe dix communes et une population de 12 431 habitants.

Le projet de PLUi prévoit un développement spatial important sans chercher à le limiter.

En contradiction avec son PADD qui vise à limiter les consommations d'espace NAF, le projet de PLUi porte sur une production de 1 560 logements afin d'accueillir 3 250 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 avec une consommation d'espace NAF de 300 hectares. De plus, la méthodologie de calcul des surfaces consommées par le projet de PLUi ne démontre pas que cette surface ne sera pas dépassée.

La collectivité invoque sans justification suffisante l'impossibilité d'atteindre l'objectif de réduction des consommations d'espace de -50 % à horizon 2031 défini par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et la loi climat résilience. Tous les leviers disponibles pour tendre vers cet objectif doivent être saisis : mobilisation prioritaire du foncier déjà artificialisé, reconquête des logements vacants, phasage des ouvertures à l'urbanisation.

Le dossier ne fait pas ressortir clairement les incidences des projets en cours et ne témoigne pas d'une réflexion sur les recompositions spatiales à organiser pour répondre aux enjeux de sobriété foncière et d'adaptation du territoire au changement climatique.

S'agissant de l'application de la loi Littoral, l'analyse de la compatibilité du projet de PLUi avec la capacité d'accueil, requise par le Code de l'urbanisme, doit être réalisée. Le projet de PLUi conduit à étendre l'urbanisation au contact des massifs forestiers, ce qui impacte certains réservoirs de biodiversité et accroît la vulnérabilité du territoire au risque incendie. Les incidences du projet de développement démographique et touristique sur les tensions saisonnières sur la ressource en eau sont insuffisamment caractérisées et prises en compte.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier, ce qui devrait amener à revoir le projet de PLUi.

A Bordeaux, le 21 août 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la présidente de la MRAe

Annick Bonneville

¹² https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2024_15956_a_coll_actualisation_lotissement_lit-et-mix_40_vc_collegiale_2024-07-17_11-45-11_189-1.pdf



2-Avis de l'Etat incluant l'avis de L'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et de la Direction Générale de l'aviation civile (DGAC)



Mont-de-Marsan, le **23 SEP. 2024**

La préfète

à

Monsieur Philippe MOUHEL
Président de la communauté des
communes de Côte Landes Nature
272 avenue Jean Noël SERRET
40260 Castets

Direction départementale des territoires et de la mer
des Landes
Service Aménagement et Risques
Bureau de la planification de l'urbanisme
Affaire suivie par : Sébastien GARRIDO
Tél : 05 58 51 31 52
ddtm-sar-bpu@landes.gouv.fr

Objet: plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes de Côte Landes Nature – avis des services associés

Réf.: application des dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme

Vous m'avez transmis le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Côte Landes Nature arrêté par délibération communautaire le 15 mai 2024 et reçu en préfecture le 23 mai 2024.

Un certain nombre d'observations, tant sur le fond que sur la forme, est exposé dans la note figurant en pièce jointe.

Par conséquent, je vous remercie de prendre en compte ces observations qui visent à assurer la sécurité juridique de votre projet de PLUi.

Sous réserve de la prise en compte de ces remarques, j'émet un avis favorable à votre document arrêté.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma haute considération.

Préfecture des Landes
26 rue Victor Hugo
40021 MONT-DE-MARSAN
Tél. : 05 58 06 58 06
www.landes.gouv.fr

Pour la préfète
La Secrétaire générale
Stéphanie MONTEUIL



NOTE

La présente note décline les observations des services de l'État en quatre parties, à savoir :

I. Remarques de fond

- 1.1. Sur la consommation des espaces
 - a) Sur le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)
 - a.1) Sur la durée de l'étude
 - a.2) Sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)
 - b) Sur les objectifs de modération de la consommation des espaces
 - c) Sur les capacités de densification
- 1.2. Sur l'objectif d'accueil de population
 - a) Sur l'étude évolution démographique par commune »
 - b) Sur les « scénarios d'évolution démographique et besoins en logement »
 - c) Sur les capacités d'accueil des secteurs urbanisés en loi littoral
- 1.3. Sur le volet habitat
 - a) Sur la production de logements
 - b) Sur la production des logements sociaux
- 1.4 Sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
 - a) Remarques d'ordre général
 - b) Sur le règlement écrit
- 1.5 Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 1.6 Sur les dispositions réglementaires de zones A et N
 - a) Règles et pratiques relatives aux extensions et annexes
 - b) Règlement des zones A
 - b.1) Sur les dispositions réglementaires de la zone A
 - b.2) Sur la surface des extensions des habitations existantes et des annexes
 - b.3) Sur la périodicité des annexes et extensions
 - c) Sur le règlement des zones N
 - c.1) Sur les dispositions réglementaires de la zone N
 - c.2) Sur la surface des extensions des habitations existantes et des annexes
 - c.3) Sur la périodicité des annexes et extensions
- 1.7. Sur le volet loi littoral
 - a) Sur la Bande littorale
 - a.1) Remarques d'ordre général
 - a.2) Sur le règlement écrit
 - a.3) Sur les emplacements réservés (ER) dans la bande littorale sur la commune de Saint Julien en Born
 - b) Sur les espaces proches du rivage (EPR)
 - b.1) Sur le plan de zonage
 - b.2) Sur le rapport de présentation
 - b.3) Sur le règlement
 - c) Sur les espaces remarquables
 - c.1) Sur le rapport de présentation
 - c.2) Sur le règlement écrit
 - c.3) Le plan de zonage
 - d) Sur les coupures d'urbanisation
 - e) Sur les campings situés sur les territoires littoraux
 - f) Sur les stations d'épuration (STEP)
 - g) Sur les zones AU et 2AU
 - h) Sur les zones U du bourg
 - i) Sur les agglomérations, villages et habitat diffus
 - j) Sur les secteurs déjà urbanisés (SDU)
 - j.1) Sur le règlement écrit



- j.2) Sur le plan de zonage
- k) Sur les espaces boisés significatifs
- l) Sur le règlement de la zone A
- m) Sur la capacité d'accueil
- 1.8. sur le volet risques naturels
 - a) Sur le rapport de présentation
 - b) Sur le PADD
 - c) Sur le document graphique
 - c.1) Généralités
 - c.2) Sur le risque inondation par remontées de nappe
 - c.3) Sur le risque incendie de forêt
 - c.4) Sur le risque recul du trait de côte
 - c.5.) Sur le risque technologique (PPRT)
 - c.6) Sur les canalisations de transport de gaz naturel
 - c.7) Sur le changements de destination
 - d) Sur le règlement
 - d.1) Sur les dispositions générales
 - d.2) Sur le risque incendie de forêt
 - d.3) Sur le changements de destination
 - e) Sur les OAP
 - e.1) Remarques d'ordre général
 - e.2) Remarques sur les OAP « habitat »
 - e.4) Remarques sur les OAP « développement économique »
- 1.9. Sur le volet assainissement
 - a) Sur le résumé non technique
 - b) Sur le rapport de présentation de « l'état initial de l'environnement »
 - c) Sur le rapport de présentation « Incidences-Mesures-Indicateurs »
 - d) Sur les annexes
- 1.10. Sur le volet environnemental
 - a) Sur les trames verte et bleue
 - b) Sur les secteur Upv
 - c) Sur l'évaluation des OAP
 - d) Sur l'évaluation des STECAL
- 1.11 zonage des campings

II. Remarques de formes

- 2.1. Sur le rapport de présentation (RP)
 - a) Transcriptions des orientations générales du PADD dans le rapport de présentation
 - b) Sur les espaces boisés significatifs (EBS)
 - c) Sur la numération des sous-sections du RP document 1.2
- 2.2. Sur le règlement écrit
- 2.4 Sur les annexes et les documents graphiques

III. Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes

- 3.1 Prise en compte du volet « patrimoine et architecture »
 - a) ANNEXES - Les servitudes Monuments Historiques
 - b) Inventaire du patrimoine bâti
 - c) Rapport de présentation
 - d) Rapport de présentation – Partie : Justification des choix Opérés
 - e) PADD
 - f) Règlement graphique



- g) Règlement écrit
- 3.2) Prise en compte du volet « paysage »
- 3.3) Prise en compte du volet « urbain, aménagement »
- 3.4) Synthèse
 - a) Prise en compte du volet « patrimoine et architecture »
 - b) Prise en compte du volet « paysage »
 - b.1) Règlement graphique
 - b.2) Règlement écrit
 - c) Prise en compte du volet « urbain, aménagement »
 - c.1) Intégration des plans de référence du Territoire
 - c.2) Les orientation d'aménagement et de programmation

IV. Annexes

Annexe 1 : Avis UDAP 40

Annexe 2 : Tableau ICPE agricoles

Annexe 3 : Avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile



I - Remarques de fond

1.1. Sur la consommation des espaces

a) Sur le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) (pages 202 à 219 du rapport de présentation (RP) 1.2 diagnostic)

a.1) Sur la durée de l'étude

L'article L. 151-4 du code de l'urbanisme prévoit un bilan de la consommation foncière sur les 10 ans avant la date de l'arrêt du PLUi. Pour ce PLUi, la période à analyser est celle du 15/05/2014 au 15/05/2023.

Pour autant, le dossier présente 3 périodes ajoutant de la complexité et des incertitudes.

La période 1, 2011-2022 (12 ans), correspond à la période de référence utilisée pour fixer les objectifs de modération de la consommation des espaces. Le choix de ce pas de temps de 12 ans, correspondant à la durée de vie de 2 programmes locaux d'habitat (PLH), est justifié comme permettant d'assurer une meilleure « compatibilité » avec ces 2 plans.

Toutefois, il peut d'ores-et-déjà être remarqué que le PLH est en cours d'approbation et devrait couvrir la période 2024-2030. La période de référence devrait donc être 2012-2023, avec une projection pour 2024-2035.

Il est donc détecté une première incohérence.

a.2) Sur la consommation des ENAF

Il est constaté certaines imprécisions susceptibles de constituer de réelles carences.

A titre d'exemple, pour la période 2011-2022 (12 ans) :

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	111,38	114,10	126
Léon	8,91	15,63	11,04	26,67	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	7,48	41,63	49,11	56
Saint-Julien-en-Born	5,40	8,05	36,90	44,95	50
Saint-Michel-Escalus	3,16	2,80	5,20	8,00	11
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	388	435

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

Tableau 1

Tableau 2



Le tableau 1 ne met pas en évidence la situation des 47 ha «territoires artificialisés toutes vocation» qui ne sont pas définis.

Les chiffres totaux entre les deux tableaux ne sont pas concordants, le tableau 2 comptabilisant les activités agricoles qui sont pourtant non consommatrices d'espace. En outre la répartition de la consommation du tableau 1 porte sur 435 ha, or la consommation d'espace NAF indiquée est de 388 ha, ce dernier devrait être le chiffre de référence qui ne figure pas dans le tableau 2. Pour finir, la cartographie associée doit être retravaillée, afin de permettre de mieux spatialiser la consommation passée.

Le rapport de présentation (RP) doit pouvoir justifier des valeurs présentées.

Or aucune indication n'est présente concernant la méthodologie et les bases de données mobilisées pour le calcul de la consommation passée. Ces éléments doivent figurer dans le rapport de présentation pour permettre de justifier la fiabilité des chiffres proposés. Les précisions suivantes doivent être apportées :

- définition des critères de prise en compte de la consommation dans les espaces urbanisés (bourg, hameaux), en faisant la différence entre la consommation et la densification. En effet, une artificialisation limitée pourrait ne pas être considérée comme de la consommation effective ;
- définition de la nature et des caractéristiques des 47 hectares annoncés comme consommés dans des espaces «artificialisés», pris en compte dans la consommation pour permettre leur intégration éventuelle dans la consommation passée ;
- définition des critères des zones tampons autour du bâti dans les zones d'habitat diffus (zone maximale de 1500-2000 m² autour du bâti) ;
- selon le guide zéro artificialisation nette « ZAN », comptabilisation uniquement des opérations d'aménagement dont les travaux ont débuté. Pour les opérations les plus consommatrices d'espace, des précisions devront être apportées (date des permis de construire (PC) + date de début des travaux) ;
- apport d'une cartographie plus précise et lisible sur la situation en 2011 et sur les surfaces consommées en 2023 ;
- page 212 du RP, il est précisé que les permis de construire (PC) déposés après le 31/12/2022 sont considérés comme des espaces libres. Les terrains avec les PC déposés en 2023 devront être intégrés dans la consommation future ;
- si le choix est fait de comptabiliser les constructions agricoles en consommation passée, elles devront être comptabilisées en consommation future.

b) Sur les objectifs de modération de la consommation des espaces
(pages 158 à 169 du RP 1.4 explication du projet et déclinaison réglementaire)

La définition donnée de la consommation d'espace apparaît ici confuse, notamment par l'emploi du terme « artificialisation » qui recouvre une notion différente de la consommation



foncière. Ainsi, l'introduction de cette notion d'espaces artificialisés dans les différents tableaux rend difficile son interprétation.

Il est en outre à souligner, un manque de cohérence et de fiabilisation des chiffres donnés entre les différents documents du rapport de présentation. Les données de consommation présentées dans le tableau au 6.4 p.163 du rapport de présentation « 1.4 explication du projet et déclinaison réglementaire » (tableau 1, colonne 1 ci-dessous) sont différents de ceux présentés dans le document rapport de présentation « 1.2 diagnostic » (tableau 2 colonne 4).

A titre d'exemple, la consommation d'espaces NAF est estimée à 388 ha (tableau 2) dans le rapport de présentation partie diagnostic 1.2 contre 389,49 ha (tableau 1) dans la partie explication du projet 1.4.

Je note également des données différentes entre celles présentées p. 203 et p. 214 : pour 2011-2022, 303 ha pour l'habitat et 68 ha pour les activités auraient été consommées, contre 312,32 ha et 80,83 ha mentionnés ensuite.

Pour la période 2023-2035 (colonne 2 : tableau 1), la notion d'espaces constructibles projetés doit-être précisée. Tous les espaces constructibles ne génèrent pas de la consommation d'espaces NAF. A l'inverse, il convient de prendre en compte la totalité des zones U, AU et les secteurs de taille et de capacité limités « STECAL » consommant des espaces NAF. Les éléments donnés dans le rapport de présentation ne permettent pas de vérifier ce point.

L'ensemble des chiffres de projection auraient dû être justifiés, notamment par une cartographie ou une répartition, par zone, de la consommation NAF.

Certaines données semblent manquantes, comme par exemple la prise en compte du projet photovoltaïque sur la commune de LINXE. Le rapport devra être complété pour chaque zonage, des surfaces mobilisées en densification et celles impactant des ENAF (tableau et cartographie).

Tableau 1 Rp 1.4 explication du projet p.165

Tableau 2 RP 1.2 diagnostic p.202

6.4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF) PAR LE PLUI

	Espaces NAF artificialisés 2011-2022	Espaces constructibles projetés 2023-2035 (projet PLUI)	Dont habitat	Dont activité	Dont tourisme	Dont photovoltaïque	Évolution
Castets	114,24	132,46	37,22	95,24			15,9%
Léon	26,92	23,64	17,17	6,47			-12,2%
Lévignacq	11,60	5,96	2,92	2,34	0,71		-48,6%
Linxe	46,01	5,70	3,21		2,50		-87,6%
Lit-et-Mixe	49,44	19,34	13,32	6,02			-60,9%
Saint-Julien-en-Born	45,13	13,37	9,57	3,81			-70,4%
Saint-Michel-Escalus	8,35	0,00					-100,0%
Taller	14,08	47,74	2,00			45,74	239,0%
Uza	0,60	1,45	1,45				141,6%
Vielle-Saint-Girons	73,11	19,86	9,63	10,23			-72,8%
Total	389,49	269,52	96,48	124,09	3,20	45,74	-30,8%

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	111,38	114,10	126
Léon	8,91	15,63	11,04	26,67	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	7,48	41,63	49,11	56
Saint-Julien-en-Born	5,40	8,05	36,90	44,95	50
Saint-Michel-Escalus	3,16	2,80	5,20	8,00	11
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	388	435



En l'absence d'éléments permettant d'établir la fiabilité des chiffres annoncés, il n'est pas possible pour l'État de confirmer l'objectif de -29 %. Le document d'urbanisme est susceptible d'être entachée d'insuffisance de son rapport de présentation.

Il est à noter que l'enjeu reste relatif dans la mesure où cet objectif de -29 % est très largement en deçà de celui posé par la loi climat et résilience, laquelle s'imposera à l'ensemble des documents d'urbanisme, ce qui limite par ailleurs sur ce point l'intérêt du document approuvé.

Un échéancier d'ouverture des zones ouvertes à l'urbanisation aurait permis d'atténuer ce point, et démontrer la volonté de la commune à réfléchir à cette ambition majeure communément partagée qu'est celle de la lutte contre l'artificialisation des sols.

c) Sur les capacités de densification
(pages 212 RP 1.2 diagnostic)

Le rapport de présentation ne comporte pas l'étude de densification prévue à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.

Le rapport se borne à présenter sur cette thématique des constats souvent très généraux et péremptaires.

La légalité du PLUi peut-être interrogée.

Par ailleurs, sur l'emploi de l'outil de la division parcellaire (pages 219 RP 1.2 diagnostic), le rapport de présentation semble démontrer une volonté de limiter l'usage de la division parcellaire. Celle-ci reste néanmoins un outil à mobiliser pour limiter la consommation foncière, en densifiant le bâti dans les milieux urbains lorsque les réseaux et équipements sont suffisants. La volonté de l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) sur ce point doit-être précisée tout comme les outils juridiques mis en œuvre dans le cadre du PLUi pour maîtriser cet outil.

En conclusion : L'analyse du potentiel disponible dans les documents d'urbanisme en vigueur ne répond pas totalement à la recherche du potentiel de densification au sein des espaces urbanisés. Une cartographie des espaces libres dans le tissu urbain permettrait de conforter l'analyse présentée.

1.2 Sur l'objectif d'accueil de population

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a fixé un objectif d'accueil de 3250 nouveaux habitants d'ici 2035. Aucun élément n'est apporté dans le rapport de présentation pour justifier ce chiffre.

a) Sur l'étude « évolution démographique par commune »
(page 17 du RP « 1.2 diagnostic »)

Au regard des éléments communiqués, si on projette l'évolution de la population d'ici 2035 avec un taux de croissance de 1,56 % par an (INSEE), le gain d'habitants sur la période du PLUi est de 2616 habitants. De même, en reprenant le tableau communiqué sur cette même page (tableau 1 ci-dessous) la projection de population serait de (tableau 2) :



- 2215 nouveaux habitants sur la période du PLUi ;
- 2772 sur la période 2020-2035 ;
- 3693 sur la période 2020-2040.

Nous retrouvons d'ailleurs à peu près ce chiffre de gain de population d'environ 2200 nouveaux habitants dans la partie 3.7 « Scenarior d'évolution démographique et besoins en logement » (page 41 du RP « 1.2 diagnostic ») (tableau 3 ci-dessous).

b) Sur les scénarios d'évolution démographique et des besoins en logement
 (page 41 du RP « 1.2 diagnostic »)

La période présentée est ici de 10 ans 2025-2035 « 10 ans = programmation PLUi » (page 42), or comme précisée dans le rapport de présentation, la durée de vie de ce PLUi est de 12 ans, soit deux PLH. Les perspectives démographiques devront être revues pour correspondre à cette période.

Sur le taux de croissance de population, 3 hypothèses sont présentées (tableau 3), une hypothèse basse avec un taux de 1,15 %, une hypothèse haute avec un taux de 1,55 % et une hypothèse SCOT de 1,37 %.

Si l'hypothèse haute semble corroborer les calculs effectués précédemment, elle diffère de l'objectif fixé dans le PADD de 3 250 nouveaux habitants d'ici 2035.

Enfin, si le diagnostic fait état de 3 hypothèses, on ne trouve pas dans le rapport de présentation celle retenue ni sa justification.

Tableau 1 page 17 du RP « 1.2 diagnostic »

Rappel et recalage des projections démographiques du SCOT approuvé

	INSEE 2020	Projection SCOT recalée 2030	Projection SCOT recalée 2035	Projection SCOT 2040	Taux d'évolution annuel entre 2020 et 2040	Taux d'évolution annuel entre 2009 et 2020
Castets	2497	3046	3320	3594	2,2%	2,3%
Léon	1932	2408	2645	2883	2,5%	0,5%
Lévignacq	312	362	386	411	1,6%	-1,4%
Linxe	1513	1664	1740	1815	1,0%	1,9%
Lit-et-Mixe	1682	1891	1996	2100	1,2%	1,1%
Saint-Julien-en-Born	1687	1896	2001	2105	1,2%	1,4%
Saint-Michel-Escalus	316	351	369	386	1,1%	0,8%
Taller	655	725	760	795	1,1%	4,5%
Uza	203	206	207	208	0,1%	2,6%
Vielle-Saint-Girons	1438	1535	1583	1631	0,7%	2,0%

Sources : DOO SCOT, INSEE



Tableau 2 : Reprise données Tableau 1 avec calcul des projections d'accueil de nouveaux habitants

Communes	INSEE 2020	Projection SCOT Recalée 2030	Projection SCOT recalée 2035	Projection SCOT 2040	Taux d'évolution annuel entre 2020 et 2040	Taux d'évolution annuel entre 2009 et 2020
Castets	2497	3046	3320	3594	2,20 %	2,30 %
Léon	1932	2408	2645	2883	2,50 %	0,50 %
Lévignacq	312	362	386	411	1,60 %	-1,40 %
Linxe	1513	1664	1740	1815	1,00 %	1,90 %
Lit-et-Mixe	1682	1891	1996	2100	1,20 %	1,10 %
Saint-Julien-enBorn	1687	1896	2001	2105	1,20 %	1,40 %
Saint-MichelEscalus	316	351	369	386	1,10 %	0,80 %
Taller	655	725	760	795	1,10 %	4,50 %
Uza	203	206	207	208	0,10 %	2,60 %
Vielle-Saint-Girons	1438	1535	1583	1631	0,70 %	2,00 %
TOTAL	12235	14084	15007	15928		
		Total : 2020-2035	2772			
		Total : 2020-2040	3693			
		Période du PLUi	2215,8			

Tableau 3 page 41 du RP « 1.2 diagnostic »

3.7.1. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

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'arrêt N	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

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.



c) Sur les capacités d'accueil des secteurs urbanisés en loi littoral

Le PLUi côte Landes Nature est soumis à cette obligation issue de la loi littoral. Aussi, il sera examiné dans le chapitre dédié du présent avis.

En conclusion : Afin de s'assurer de la cohérence des données, le scénario retenu doit clairement être indiqué. L'ensemble des données devra par ailleurs être repris, mis en cohérence et justifié, et ce en tenant compte du pas de temps du PLUi.

C'est toute la cohérence entre les chiffres présentés au sein du rapport de présentation (RP), et entre le RP et le PADD qui doit être revue.

En l'état, le rapport semble entaché d'insuffisance et est par ailleurs peu compréhensible pour le public.

Ceci constitue un point d'illégalité.

1.3 Sur le volet habitat

Le plan local de l'habitat (PLH) a été approuvé le 3 juillet 2024, ce dernier est actuellement non exécutoire. Le PLUi doit donc être compatible avec les objectifs fixés par ce document comme en dispose l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le PLUi doit notamment respecter les principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme à savoir : « 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la **mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes** pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, **en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée** entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; »

a) Sur la production de logements

Tout comme pour les perspectives démographiques, si plusieurs scénarios sont proposés, on ne trouve nulle part l'hypothèse retenue ni sa justification. Le pas de temps choisi pour les projections de production divergent de celui du PLUi (10 ans contre 12 ans).

Afin de s'assurer de la compatibilité entre les différents documents (PLH et PLUi) et au sein même du PLUi (PADD et rapport de présentation), de la cohérence d'ensemble entre documents, le pas de temps devra être revu tout comme l'ensemble des données, comme le démontre le tableau présenté ci-dessous.



Tableau 1					
Source	Habitants suppl. /an	Logements pour l'accueil de nlls populations / an	Point mort	Nombre de logements à créer / an	Nbre personnes /ménage
Diag PLUI Hbasse 1,15 %	161	88	62	150	1,83
Diag PLUI Hhaute 1,55 %	221	121	62	183	1,83
Diag PLUI HSCOT 1,37 %	193	106	62	168	1,82
PADD	325	68	62	130	4,8
PLH	78	68	62	130	1,14

b) Sur la production des logements sociaux

Le PLUi ne fait apparaître des prescriptions en termes de production de logement social que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il aurait été intéressant que figure un tableau récapitulatif de la production de logements sociaux dans le rapport de présentation.

Le décompte (Tableau 2) du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) à produire d'après les OAP, sur une période de 12 ans (2023-2035), est inférieur de 39 LLS par rapport au programme d'action du PLH, prévu sur 6 ans (2024 – 2030).

Le volume de LLS projeté dans le projet de PLUi semble insuffisant, d'autant que cet objectif est inférieur à celui du PLH qui a fait l'objet d'un avis favorable avec réserves de la part du préfet de région notamment sur ce point. Pour ce document il est donc attendu que :

- soient augmentés les objectifs de production de logements (130 par an)
- que la commune de Vielle-St-Girons se voit attribuer un objectif de production de LLS.

A noter que la territorialisation de la production n'est, par ailleurs, pas respectée, notamment par les communes de Léon et de Lit-et-Mixe. La seule commune dont les prévisions sont cohérentes avec le PLH est Saint Julien-en-Born.

Pour finir, afin que le PLUi puisse être compatible avec le projet de PLH, il est attendu :

- que le volume de production de LLS soit revu pour tenir compte d'une part du PLH, d'autre part de la différence de temporalité entre le PLUi et le PLH ;
- que les prescriptions des OAP soient complétées par la déclinaison des logements locatifs sociaux suivant leur financement, de manière à rendre ces prescriptions opposables ;



- que le règlement écrit du PLUi comprenne des servitudes afin de rendre obligatoire la production de logements sociaux en zone urbanisée. C'est notamment indispensable pour la commune de Vielle-Saint-Girons qui ne dispose pas de secteur à urbaniser et qui devra passer par des opérations de densification ou de renouvellement urbain pour produire du logement locatif social.

OAP	Nbre logements neufs sur les 12 ans du PLUi	Nbre LLS prévus aux OAP du PLUi	Rappel des objectifs du PLH Période de 6 ans
Castets	475 à 520	64	75
Léon	81 à 92	9	24
Lévignacq	20 à 26	0	0
Linxe	261 à 287	38 à 41	48
Lit et Mixe	122	10	25
St Julien-en-Born	77 à 95	25 à 32	15
Taller	26 à 44	4 à 7	9
Uza	6 à 8	0	4
Vielle-St-Girons	0	0	0
TOTAL CCLN	1194	163	202

En conclusion : Le projet de PLUi est susceptible de compromettre la mise en œuvre du PLH notamment en ce qu'il prescrit un nombre de logements sociaux inférieur, et ne démontre pas le respect des principes énoncés à l'article L. 101-2.

Ceci constitue un élément d'illégalité.

1.4 Sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le dispositif de STECAL est prévu par l'article L. 151-13 du CU. À ce titre, la collectivité doit justifier du caractère exceptionnel de chaque STECAL et le maintien du caractère naturel des zones doit être justifié. Le règlement (écrit et graphique) doit limiter strictement les surfaces des STECAL et les possibilités d'emprise au sol. Enfin, les projets en continuité de l'urbanisation doivent faire l'objet d'un classement en zone urbaine du PLUi et n'ont pas à être qualifiés de STECAL.

a) Remarques d'ordre général

Le dossier ne présente pas de volet spécifique STECAL, et ne justifie pas individuellement chacun de ces secteurs. Or ce travail doit être réalisé pour justifier du caractère exceptionnel et limité de ces derniers.



Le rapport de présentation présente un tableau récapitulatif des sous-zonages STECAL ce qui est insuffisant.

Nous retrouvons dans le document rapport d'incidences, certains éléments de justification pour quelques STECAL (14 justifiés sur 74 secteurs). Toutefois, les documents manquent de cohérence, ainsi d'une pièce à l'autre, un sous zonage est considéré comme étant ou non comme un STECAL (ex le secteur Nls).

b) Sur le règlement écrit

En outre, pour répondre au caractère limité des STECAL, le règlement doit préciser les notions d'emprise et de hauteur.

Pour le secteur Ne, secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif et de service public, la mise en œuvre de l'outil STECAL peut ne pas apparaître nécessaire, sous réserve « *qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* »(art L. 151-11 du CU).

Un réexamen de la pertinence de ce classement doit-être réalisé. En tout état de cause, le STECAL ne comporte pas les règles prévues par l'article L. 151-13 CU.

Pour le secteur Neq, le règlement ne limite pas non plus l'emprise maximale ni la hauteur. Ces éléments devront être précisés.

Pour le secteur NI, le règlement limite à 50 m² d'emprise au sol les nouvelles constructions, sans en limiter le nombre, ce qui ne permet pas de maîtriser la densité et le niveau d'urbanisation du STECAL. Le règlement devra être revu sur ce point

En conclusion : le document doit être repris afin de :

- justifier le caractère exceptionnel de chaque STECAL
- préciser et limiter strictement les surfaces des STECAL, les possibilités d'emprise au sol et de hauteur. Ces prescriptions réglementaires devront être justifiées dans le rapport de présentation au regard des projets identifiés.

L'absence de ces précisions constitue un point de légalité.

1.5 Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-6-1 du CU, doit figurer dans les OAP un « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des réalisations des équipements correspondants à chacune d'elles ». Cet élément est manquant, il devra être rajouté.

L'article L. 151-6-2 du CU indique par ailleurs que « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.*». Cet élément absent des OAP devra être présent soit au sein même de chaque OAP soit par la création d'une OAP spécifique.

En conclusion : Les dispositions relatives aux OAP sont méconnues et fragilisent la sécurité juridique du projet.



Ceci constitue un point de légalité.

1.6 Sur les dispositions réglementaires de zones A et N

a) Règles et pratiques relatives aux extensions et annexes

Une extension est par définition mesurée. Elle peut être limitée à un pourcentage de l'emprise au sol existante, ou à une surface définie. La limite la plus communément admise représente 30 % de l'emprise au sol existante. Elle peut être portée à 50 % maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.

La taille des annexes sera limitée en surface et en hauteur. L'usage départemental admet une emprise au sol maximale de 40 m² et une hauteur de 5m au faîtage. Ces contraintes ne s'appliquent pas aux piscines.

Les annexes sont implantées au plus près du bâti existant, la distance maximale avec le bâtiment principal d'habitation est de 30 mètres. Comme pour les extensions, la fréquence de réalisation des annexes est limitée à une construction tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.

b) Règlement des zones A

b.1) Sur les dispositions réglementaires de la zone A

Le règlement autorise les constructions nécessaires à l'exploitation forestière. Conformément aux dispositions de l'article R. 151-23 du CU, ces dernières ne sont pas autorisées en secteur agricole, une correction devra être apportée sur ce point.

Concernant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, le règlement devra préciser qu'un avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) est obligatoire.

Enfin, la rédaction ne propose aucun encadrement spécifique pour les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code l'énergie. Ces dernières sont donc autorisées au titre « des installations nécessaires à l'exploitation agricole ». Il serait utile que la collectivité confirme sa volonté de ne pas réglementer ce type d'installation pouvant avoir un impact, en particulier paysager, sur le territoire.

b.2) Sur la surface des extensions des habitations existantes et des annexes

Pour rappel, l'article L. 151-11 CU dispose que « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs **dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; [...]** »

La possibilité de 2 annexes de 40 m² par unité foncière semble disproportionnée au regard des pratiques départementales. Seule une annexe de 40 m² devrait être autorisée par période



de 10 ans, correspondant à la durée de vie moyenne d'un PLUi. À noter que dans les communes littorales ces dernières sont interdites.

Ce point est susceptible d'interroger la légalité du document d'urbanisme, tant elle pourrait méconnaître les dispositions précitées.

b.3) Sur la périodicité des annexes et des extensions

Les dispositions relatives aux annexes et extensions doivent être limitées dans le temps est autorisé par période de 10 ans, ce qui correspond à la durée de vie moyenne d'un PLUi.

c) Sur le règlement des zones N

c.1) Sur les dispositions réglementaires de la zone N

Le règlement interdit les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole sur les communes littorales. La collectivité devra s'assurer que cette disposition ne compromet pas l'activité d'exploitations agricoles existantes ou l'implantation de nouvelles activités agricoles qui pourraient trouver leur place dans ces espaces.

Il est rappelé que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées dans les communes littorales en discontinuité de l'urbanisation, en application de l'article L. 121-10 du CU.

c.2) Sur la surface des extensions des habitations existantes et des annexes

Sur ce point, il peut en être référé au point b.2.

c.3) Sur la périodicité des annexes et extensions

Les dispositions relatives aux annexes et extensions doivent être limitées dans le temps et autorisées par période de 10 ans, ce qui correspond à la durée de vie moyenne d'un PLUi.

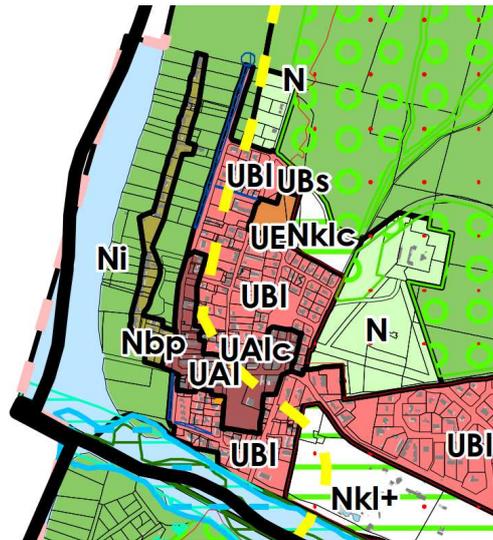
1.7 Sur le volet loi littoral

a) Sur la bande littorale

a.1) Remarques d'ordre général

Si la collectivité a bien articulé le PLUi avec le SCOT sur ce volet, un point nécessite cependant des précisions : celui de l'application de la bande littorale sur la zone de Contis.

En effet, le principe d'inconstructibilité de la bande littorale ne s'applique pas dans les espaces urbanisés (art L. 121-16 du CU). Or, le secteur de Contis a été identifié comme agglomération au titre des dispositions de l'article L. 121-8 du CU. Dès lors, si le nombre et la densité des constructions présentes permettent d'identifier ce secteur comme secteur urbanisé au sens de l'article L. 121-16 du CU, alors la bande littorale ne s'applique pas. Or le document graphique fait apparaître la bande littorale dans la zone urbanisée. Cette question se pose notamment au sud de la zone pour les secteurs UAI et UBI (image ci-dessous).



Par ailleurs, si la collectivité a fait le choix d'indiquer la bande littorale sur le document graphique et d'y associer un zonage spécifique, quelques observations méritent d'être signalées.

En effet, un zonage « Bande littorale » ainsi qu'une délimitation de ladite bande dans un règlement graphique reste sans préjudice des 100 mètres prévus à l'article L. 121-16 CU.

Or celui-ci est lié à l'évolution dans le temps de la limite des plus hautes eaux (surtout sur des plages sableuses comme celles des Landes) invitera la collectivité à se réinterroger systématiquement sur la délimitation de la bande littorale nonobstant la délimitation figurant sur le plan de zonage. Cette appréciation se fera notamment au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernées par cette disposition, ce qui complexifiera l'approche par les services instructeurs.

Ce questionnement systématique devrait *a minima* être abordé dans le rapport de présentation.

a.2) Sur le règlement écrit

Pour la zone Ni, zone spécifique de la bande littorale, le règlement doit préciser explicitement que les campings et leurs aménagements sont interdits dans la bande littorale.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont également autorisés or, seuls peuvent être autorisés les services publics ou les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (art. L. 121-17 du CU). Cette disposition doit être reprise.

De même dans la bande littorale, toute construction nouvelle (hormis certaines exceptions strictement énumérées aux articles L. 121-17, L. 121-4 et L. 121-5 du CU), toute extension de construction existante ou encore tout changement de destination sont proscrits. Le règlement des zones figurant dans la bande littorale devra être repris dans ce sens.

A titre d'exemple :

- P. 171 du règlement : le règlement des zones situées dans la bande littorale indique que



« Sont interdits en secteur Nbh et Nbp, les changements de destination vers les destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. », ce dernier doit être repris et devra préciser que » tout changement de destination en secteur NbH et Npb est interdit ».

- P. 172, le règlement pour les secteurs Nbh et Nbp indique que « sont autorisés sous condition en secteur Nbh et Nbp », cette rédaction doit être modifiée au profit de « Sont uniquement autorisés sous condition en secteur Nbh et Nbp ».

- P. 172 pour le secteur Ni, préférer à « Sont autorisés sous condition en secteur Ni », la rédaction suivante : « Sont uniquement autorisés sous condition en secteur Ni ».

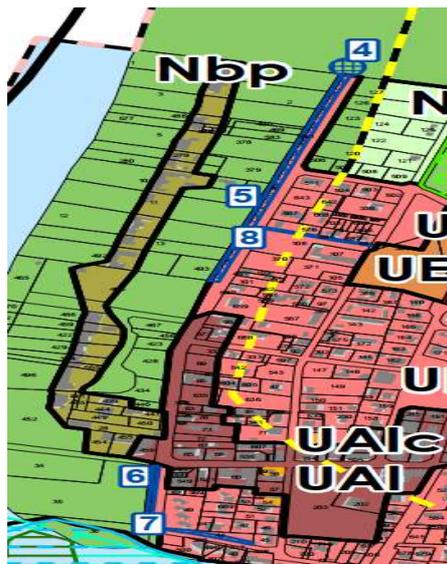
a.3) Sur les emplacements réservés (ER) dans la bande littorale sur la commune de Saint Julien-en-Born

Des ER (n°4 à 7) ont été mis en place (image ci-dessous) afin d'y réaliser des places de stationnement et aménager une aire de retournement sur le boulevard de la mer. Ces aménagements sont situés dans la bande littorale en limite de l'espace urbanisé.

L'article L. 121-6 du CU dernier alinéa précise que l'aménagement des routes dans la bande littorale est possible dans les espaces urbanisés, ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

Au regard de son positionnement, cet aménagement n'est pas situé au sein d'un espace urbanisé. De plus, la réalisation d'une aire de stationnement n'est pas, sous réserve de justification, nécessaire à des services publics exigeant la proximité de l'eau.

Dès lors, ces emplacements réservés méconnaissent les dispositions de l'article L. 121-16 du CU.





b) Sur les espaces proches du rivage (EPR)

b.1) Sur le plan de zonage

La délimitation des EPR n'apparaît pas clairement sur le plan de zonage individuel des communes littorales, il apparaît en revanche clairement sur le plan de l'EPCI.

b.2) Sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLUi aurait dû justifier et motiver les limites retenues dans le PLUi, à l'appui de la stratégie définie par le SCOT (art L.121-13 du CU). Toutefois, seul un rappel du principe de celui-ci est produit le rapport de présentation, ce qui est insuffisant, d'autant que le SCoT oblige en sa prescription 120 du DOO que « La limite des espaces proches du rivage sera justifiée dans le rapport de présentation des PLU des communes littorales » Afin d'assurer la pleine compatibilité du PLUi avec le SCOT, le rapport de présentation devra être complété sur ce point.

b.3) Sur le règlement

Dans les EPR, il est à souligner l'absence de création de zone à urbaniser.

Toutefois, la création d'une zone Ut en continuité de Contis interroge compte tenu du bâti existant et des enjeux risques (cf partie risques) et écologiques. Le secteur devrait être classé en N ou AU.

Ce point peut constituer une illégalité.

A noter que si les zones U situées dans les EPR peuvent connaître une densification, elle devra être limitée justifiée et motivée dans le PLUi au regard des dispositions de l'article L. 121-13 du CU.

c) Sur les espaces remarquables

c.1) Sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation devra préciser que: « la collectivité se réinterrogera systématiquement sur l'existence ou pas d'un espace remarquable à chaque autorisation d'urbanisme déposée, nonobstant le zonage du PLUi ».

c.2) Sur le règlement écrit

Une zone Ner spécifique a été créée mais son règlement doit être repris afin de préciser que dans cette zone, les nouvelles constructions et installations sont interdites hormis les aménagements légers limitativement énumérés aux articles L. 121-24 et R. 121-5 du CU.

c.3) Le plan de zonage

A l'échelle du PLUi, plusieurs délimitations de zones AU interrogent d'autant qu'elles intersectent directement des zones N protégées. En outre, elles peuvent être situées dans des secteurs que l'étude environnementale identifie comme enjeux environnementaux forts et



conclut à des impacts conséquents de ces zonages AU sur les milieux ou sur les espèces protégées (exemple : Lit-et-Mixe : secteur de Granitas).

Il est rappelé que la collectivité doit d'abord éviter la destruction de ces milieux avant toute démarche de réduction d'impacts ou de compensation.

C'est notamment le cas des zones suivantes (liste non exhaustive) :

Saint Julien-en-Born

La zone AueZ située au bourg de Saint Julien coupe manifestement une zone Np. Cette remarque vaut également pour la zone 1AUHb.



Lit-et Mixe

Zone 1AUHb, Secteur de granitas (fascicule 5 du RP pages 130 et suivantes).

Ce point met en jeu la qualité de l'évaluation environnementale et est donc susceptible de constituer une illégalité.

d) Sur les coupures d'urbanisation

L'article L. 121-22 du CU dispose que les SCOT et les PLU(i) doivent prévoir des coupures d'urbanisation.

Si le rapport de présentation rappelle les éléments figurant dans le SCOT, il n'apparaît précisément aucune coupure d'urbanisation sur le zonage du PLUi ou à travers d'un autre plan précis.

Même si les espaces naturels concernés sont parfois protégés par d'autres dispositifs de la loi littoral, il est très fortement recommandé de traduire ces coupures sur le document graphique (zonage spécifique (N indicé) ou aplat spécifique), afin d'éviter tout questionnement ultérieur par les services instructeurs ou ceux de l'État en charge du contrôle de légalité.

En outre, le PLUi ne joue pas en la matière pleinement son rôle. Il doit justifier en quoi son parti pris d'aménagement, notamment au travers de la délimitation des agglomérations, villages, SDU, n'impacte pas les coupures d'urbanisation.



e) Sur les campings situés sur les territoires littoraux

Le règlement du PLUi distingue :

**UK
dont UKc** Zone urbaine et urbanisable 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.

Nkl : spécifique aux terrains de camping situés dans les espaces remarquables des communes littorales.

Nklc : spécifique aux aires d'accueil et de services des camping-cars. Seules les constructions et aménagements liés à l'accueil des camping-cars sont autorisés.

Nkl+ : spécifique aux terrains de camping situés dans les espaces proches du rivage des communes littorales. Dans ce secteur, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sont autorisées.

Hormis les campings situés en continuité directe des villages et agglomérations identifiés par le SCOT, tous les campings existants sont en habitat diffus où l'extension de l'urbanisation est proscrite.

Par ailleurs, certains de ces campings, sont dans les espaces proches du rivage. Le règlement de ces campings intégrera donc ces différents paramètres et sera repris.

Zone Nkl :

- le chapeau de zone Nkl : un camping n'a pas sa place dans un espace remarquable ; le chapeau de la zone devra donc être corrigé. Il pourrait être remplacé par « camping situé en habitat diffus » ;

- hormis les campings situés en continuité directe des agglomérations et villages identifiés par le SCOT, tous les autres campings sont en habitat diffus et seront concernés par ce règlement. Le règlement interdira toute construction constitutive d'extension de l'urbanisation en application des articles L. 121-8 et L. 121-9 du CU : cette interdiction s'applique notamment à toutes les constructions liées au fonctionnement du camping, annexes indépendantes mais également aux habitations légères de loisirs (HLL).

Seuls sont possibles dans ce cas présent :

- la reconstruction à l'identique dans les conditions définies par l'article L. 111-15 du CU ;

- l'agrandissement très limité des bâtiments existants (surtout si la structure est située dans les EPR).

Les aires de campings cars ne bénéficient pas de régime particulier et sont donc soumises à ces règles.

Zones Nkl/UK/UKc :

Les campings situés en continuité directe d'un village ou d'une agglomération peuvent accueillir au sein de leurs structures de nouvelles constructions et HLL. Néanmoins, il conviendra de conditionner l'implantation des futures constructions au respect de la continuité de l'urbanisation avec le bâti formant le bourg.



La distinction des différents zonages utilisés pour les campings n'est pas aisée à appréhender. De manière générale et afin d'éviter toute erreur de compréhension, l'État recommande une zone N indicé lorsque la structure concernée est en habitat diffus et ne peut connaître une extension de l'urbanisation .

Un point précis de chaque structure aurait pu trouver sa place dans le rapport de présentation avec identification de la structure, sa nature (camping, ANC, aire de camping cars par exemple), la situation de droit existante et si des extensions sont envisagées dans le cadre du PLUi. Il conviendra alors de rappeler que toute extension de ces structures en habitat diffus n'est réglementairement pas possible nonobstant le zonage réglementaire qui sera adopté. En effet, la loi littoral s'imposera directement à l'autorisation d'urbanisme. (L. 121-3 du CU).

Ces observations relatives aux campings, si elles ne constituent pas toutes nécessairement une illégalité immédiate, pourront être source d'incompréhension pour les services instructeurs ADS, et sanctionné le cas échéant, en cas de mauvaise application, par le juge administratif.

f) Sur les stations d'épuration (STEP)

Le territoire compte plusieurs STEP situées en habitat diffus. Ces équipements sont soumis à la loi littoral. Néanmoins et à titre exceptionnel, les STEP, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation ministérielle (L. 121-5 du CU). Cette règle s'applique également aux projets d'extensions de STEP mais également à leurs équipements connexes sous conditions. A notre connaissance, aucune demande de dérogation n'a été déposée sur votre territoire alors que certaines structures semblent être dotées depuis peu de centrales photovoltaïques (CPV) par exemple.

Il conviendra donc de régulariser la situation le cas échéant et à faire mention dans le règlement du PLU des zones concernées par les dispositions de l'article L. 121-5 du CU.

g) Sur les zones AU et 2AU

Il est opportun de rappeler dans les différentes pièces du PLUi (règlement, rapport de présentation et OAP concernées) que l'aménagement de ces zones ne pourra se réaliser qu'en respectant un principe de continuité avec le bâti constituant l'agglomération ou le village. Ce principe s'applique pour les zones AU à vocation d'habitat mais également celles à vocation économiques/artisanales/industrielles/...

Le règlement définit également des zones 2AU :

2AU dont secteurs 2AUH et 2AUEy	Zone à urbaniser à long terme après révision du PLUi. Le secteur 2AUH est pré-orienté pour une destination future d'habitats.
--	--

Il conviendra de préciser que sur les territoires soumis à la loi littoral, ces zones seront 'urbanisables' une fois la continuité de l'urbanisation avérée avec le bâti constituant l'agglomération ou le village.



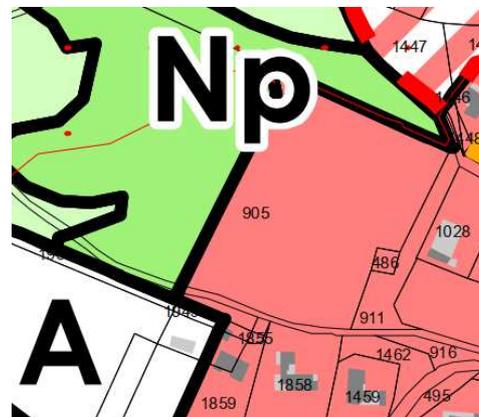
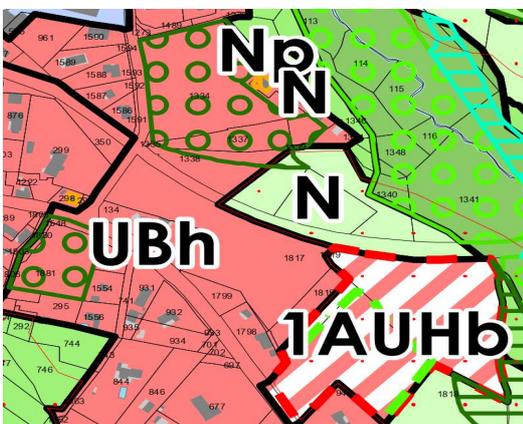
h) Sur les zones U du bourg

Sur le secteur Uai qui correspond au village de Contis à Saint Julien-en-Born, le règlement interdit toutes les destinations. Or il s'agit du cœur de la station balnéaire constitué de commerces, logements et restaurants. Le règlement devra être repris sur ce point pour autoriser ces activités.

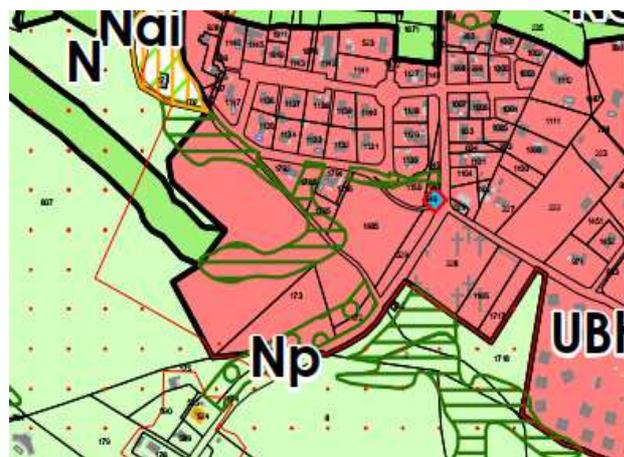
Ce point peut constituer une illégalité.

Certains zonages proposés au niveau des agglomérations sont à justifier au regard du bâti et du réseau existant et de la continuité de l'urbanisation. C'est notamment le cas à :

Saint-Julien-en-Born (images ci-dessous).



D'autres zones U a priori non bâties empiètent directement sur la zone NP ou des espaces boisés classés (cf remarques sur espaces remarquables)



Ce point peut constituer une illégalité.

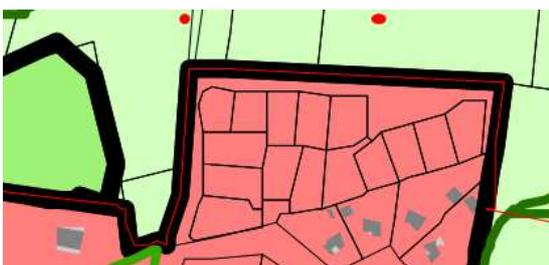
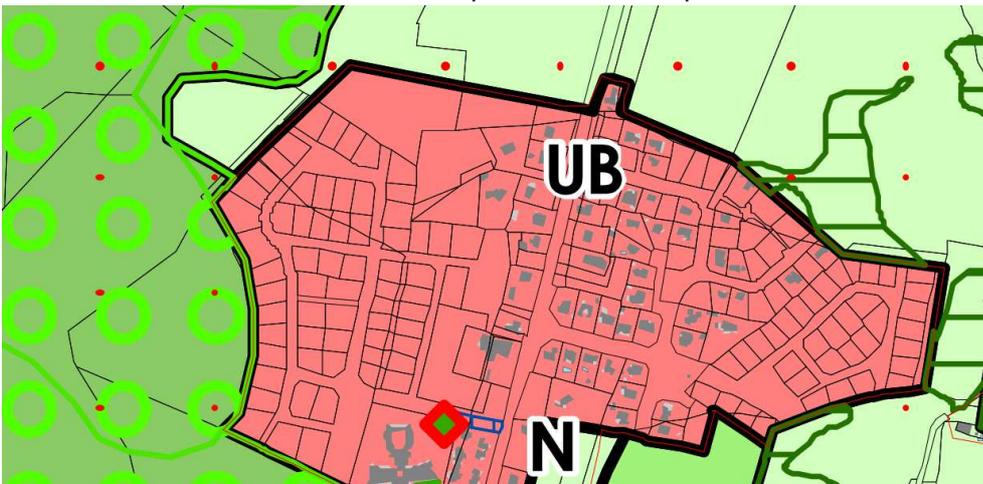


Vielle Saint-Girons (images ci-dessous).

Seul un découpage parcellaire est proposé alors qu'aucune construction ne semble présente sur le site.

Les dispositions de l'article R. 151-18 précisent : « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

En l'absence de démonstration, ce point est susceptible de constituer une illégalité.



Hors commune littorale, cette question du zonage U se pose également sur Taller (zonage Upv) pour des secteurs non encore bâtis.

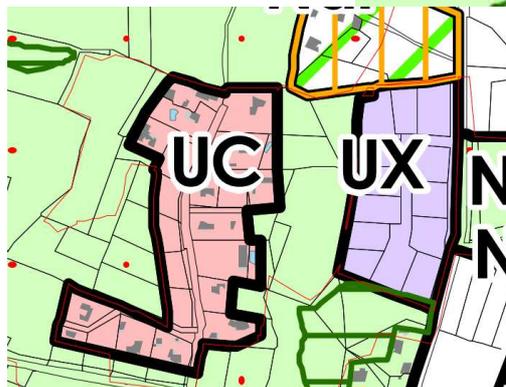
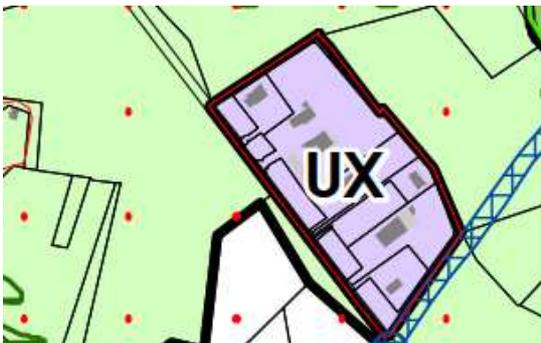
i) Sur les agglomérations, villages et habitats diffus

Seules les agglomérations et villages identifiés par le SCOT peuvent connaître une extension de l'urbanisation. Ce principe s'applique sur tout le territoire communal, notamment aux campings, aux zones d'activités/commerciales /artisanales et à toute forme d'habitat diffus.

A titre d'exemple, le règlement de la zone Ux autorise certaines constructions à usage de commerce, restauration, entrepôt, bureaux... qui vont constituer de l'extension de l'urbanisation alors que ces zones sont en habitat diffus. Ce règlement est incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-8 du CU.

Ce point constitue une illégalité.

Une zone UX sur St Julien-en-Born ne semble même pas bâti ; cette zone qui ne constitue pas un village ou une agglomération contrevient directement aux dispositions de l'article L. 121-8 du CU.



Ce point constitue une illégalité.

Par ailleurs, une attention devra être portée sur le règlement des zones N, lorsqu'il autorise les piscines sous conditions souvent définies par la jurisprudence (et rappelées dans la note adressée aux services instructeurs le 16/12/2022). Dès lors, une piscine peut trouver sa place en habitat diffus aux conditions suivantes :

« Une piscine découverte de taille modeste située à proximité immédiate de l'habitation et formant un ensemble architectural cohérent assuré par un lien physique (comme une terrasse par exemple) peut être considérée comme constituant une extension d'une construction



d'habitation existante. Lorsque cela est techniquement possible (notamment au regard du risque inondation), le local technique devra prioritairement être enterré. Sinon, il devra être de taille minime (2 ou 3m²) intégré dans un bâtiment existant ou contigu. »

Dans de nombreuses sous-zones N (Nai, Nx, Ny, NL,...) situées en habitat diffus où l'extension de l'urbanisation est proscrite, le règlement de ces zones sera à reprendre afin :

- d'interdire les annexes et constructions indépendantes ;
- les « constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif. » ne bénéficient pas de régime dérogatoire au titre de la Loi littoral hormis quelques exceptions clairement identifiées par la loi comme les STEP :
- le règlement de ces zones peut autoriser sous conditions « la démolition/reconstruction de bâtiments ». Cette disposition est à reprendre en autorisant exclusivement la reconstruction à l'identique dans les conditions définies par l'article L. 111-15 du CU.

Certains de ces points constituent une illégalité immédiate.

j) Sur les secteurs déjà urbanisés (SDU)

j.1) Sur le règlement écrit

Le règlement devra préciser explicitement dans les dispositions générales (p.9) que la zone UC correspond aux SDU.

Le règlement de la zone UC autorise les constructions suivantes :

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée sous conditions	Les équipements et installations publics et ou d'intérêt collectif sont autorisés.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	

Selon l'article L 121-8 du CU, les SDU ne peuvent accueillir que des logements, hébergements et des services publics. Il conviendra donc de s'assurer que ces constructions rentrent bien dans le champ d'application de l'article L 121-8 du CU.

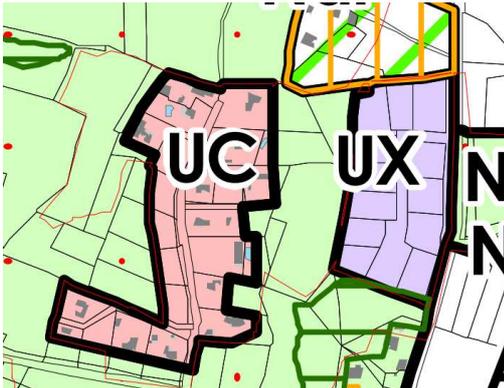
Ce point, s'il ne constitue pas une illégalité immédiate, pourra être source d'incompréhension pour les services instructeurs ADS, et sanctionné le cas échéant, en cas de mauvaise application, par le juge administratif.



j.2) Sur le plan de zonage

Sur Saint Julien-en-Born :

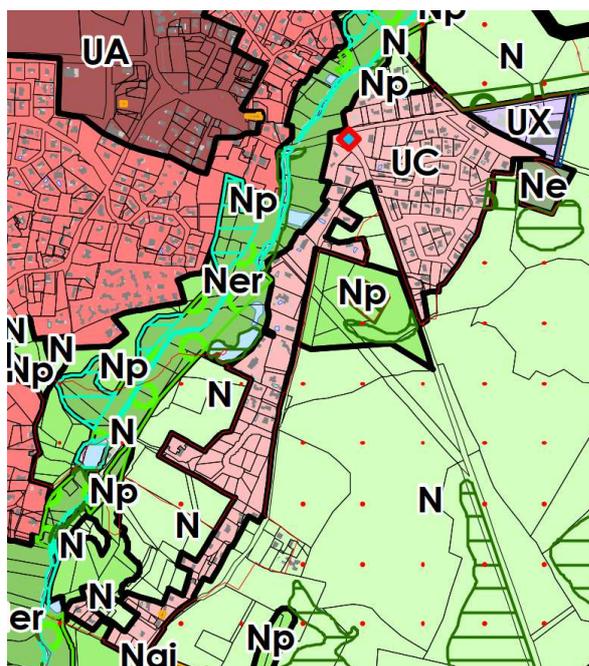
Seul le SDU Maniotte a été identifié par le SCOT et donc délimité dans le PLUi. Or plusieurs points méritent d'être soulevés dans le PLUi. Sur Saint Julien-en-Born, le SDU délimité est très partiellement bâti et la zone UC ne délimite pas le secteur au plus près de ce dernier. Sa délimitation est donc à reprendre.



Ce point constitue une illégalité.

Sur Vielle Saint-Girons,

Au regard des dispositions de l'article L. 121-8, le SDU se distingue de l'urbanisation diffuse par, «entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.»





Le SDU proposé ici présente au sud une urbanisation linéaire caractérisée par une très faible densité qui relève davantage de l'urbanisation diffuse ; de plus, cette zone présente un découpage parcellaire laissant entendre qu'une opération d'aménagement serait en cours alors que, depuis la loi ELAN, la constructibilité de ces espaces est très encadrée (avec avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites (CDNPS) notamment). Cette dernière n'a pas été saisie sur ce projet d'aménagement.

Par ailleurs le SCOT avait identifié ici deux SDU (Montgrand Nord et Montgrand Sud), la délimitation proposée par le PLUi ne respecte par l'objectif du SCOT qui avait identifié deux SDU bien distincts sans laisser entendre une jonction possible.

Enfin, et dès la modification simplifiée du SCOT, la Direction Départementale des territoires et de la mer des Landes (DDTM 40) comme la CDNPS avait alerté la collectivité sur la fragilité juridique de ce SDU au regard de sa configuration et de ses caractéristiques.

Ce point constitue une illégalité.

k) Sur les espaces boisés significatifs (EBS)

L'article L. 121-27 du CU impose de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du CU, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs du groupement de communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Plusieurs zones devraient bénéficier d'une protection d'EBS et ne le sont pas dans le PLUi.

La collectivité doit classer ces espaces en EBS ou justifier dans le rapport de présentation leur non classement.

A titre d'exemple, sur la commune de Lit-et-Mixe (image ci-dessous).



L'EBS est à étendre à l'ensemble des pourtours de la zone UBI. En l'absence de justification, ce point est susceptible de constituer une illégalité.

l) Sur le règlement de la zone A

L'article L. 121-10 dispose que par dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations, villages, SDU, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières sont possibles après accord de l'autorité administrative de l'Etat et après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.

Toutefois, elles ne sont pas autorisées au sein des espaces proches du rivages (EPR).

Le règlement de la zone A devra rappeler les dispositions de l'article L. 121-10 du CU et devra reprendre la règle sur les piscines (énoncée plus haut).

Ce point, s'il ne constitue pas une illégalité immédiate, pourra être source d'incompréhension pour les services instructeurs ADS, et sanctionné le cas échéant, en cas de mauvaise application, par le juge administratif.

m) Sur la capacité d'accueil

L'article L. 121-21 du CU dispose :

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

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

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

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

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

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

Cette capacité d'accueil n'a pas été déterminée par le PLUi.

Aussi, il ne permet pas, d'une part, de s'assurer de la capacité des territoires concernés à correctement traiter cette problématique, et par ailleurs accroît, d'autre part, le grief déjà formulé sur la détermination des objectifs d'accueil de population et de l'équilibre de sa répartition.

Ceci constitue un point d'illégalité.



1.8 Sur les risques naturels

a) Sur le rapport de présentation

L'ensemble des risques et des nuisances issus du « porter à connaissance » sont abordés dans le rapport de présentation : inondation (AZI/nappes), incendie de forêt, risques littoraux (submersion marine/recul du trait de côte), retrait/gonflement des argiles, séisme, tempête, risques technologiques, minier, bruit.

Pour le risque recul du trait de côte :

- la dernière phrase p 130 semble inexacte sur le taux de recul moyen ;
- les cartes p 132 à 136 : redondance et problème de compréhension ;
- les cartes pour le recul du trait de côte à horizon 2025 doivent être supprimées ;
- pour 2050, le recul du trait de côte doit tenir compte du Tx et du Lmax. La bande littorale de 150 m devra donc être modifiée pour intégrer le Lmax.

Pour le risque transport de matières dangereuses (gaz) : il est nécessaire d'illustrer le risque par une carte.

Pour le risque incendie de forêt, et conformément au guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des landes de Gascogne, la collectivité compétente doit mener une analyse des zones d'aléa du territoire.

Les zones d'aléa fort du risque incendie de forêt, transmises par le préfet dans le PAC ont été identifiées aux documents graphiques, et certaines zones ont été modifiées.

Toutefois, il apparaît que :

- aucune méthodologie n'a été détaillée pour justifier les modifications de zones d'aléa fort ;
- le travail de qualification des interfaces n'a pas été réalisé. Ce dernier devra l'être pour l'approbation du PLUi.

b) Sur le PADD

Les choix de la collectivité doivent conduire à une réduction de l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques connus.

Les orientations générales du PADD proposées dans la version du PLUi « arrêtée » ne font mention que de la prise en compte du risque feu de forêt par rapport au massif forestier : « *mettre en place des dispositifs réglementaires visant la mise en sécurité des espaces urbanisés en cas de risque feu de forêt par la gestion des interfaces* » – p 9.

La prise en compte du risque IF ne se cantonne pas aux interfaces qui par ailleurs n'ont pas été définies graphiquement sur les plans de zonage.

Au regard des éléments issus du « porter à connaissance de l'État », la collectivité aurait dû émettre des orientations sur la prise en compte des risques présents sur le territoire :

- inondation par débordement de cours d'eau ;
- inondation par remontée de nappe ;
- inondation par submersion marine ;
- recul du trait de côte ;
- incendie de forêt ;
- retrait/gonflements des argiles ;
- risque technologique/industriel (PPRT, transport de gaz et de matières dangereuses).



c) Sur le document graphique

c.1) Généralités

Ne pas tramer les zones N et Ner, majoritaires graphiquement, améliorerait l'appréhension globale du zonage et des autres zones.

Au vu du nombre important de risques présents sur le territoire, un document graphique dédié aux risques permettrait une meilleure lisibilité.

En outre, il doit être rappelé que l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme dispose :

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou **l'existence de risques naturels**, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; [...] ».

Certaines absences constatées ci-après sont susceptibles de constituer une illégalité.

c.2) Risque inondation par remontées de nappe

Le territoire communautaire est partiellement concerné par le risque de remontée de nappes au travers de deux phénomènes : les inondations de caves par remontée de nappes et les inondations par débordement de nappes.

Afin de ne pas exposer davantage de biens et de personnes au risque, dans les secteurs concernés, il convient :

- en premier lieu, d'éviter tout nouveau développement ;
- en second lieu, de réglementer les zones où les possibilités constructives seraient maintenues.

A l'échelle du territoire, cinq zones AU (Linxe et Saint Julien-en-Born) et une zone U à potentiel d'accueil (Saint Michel-Escalus, commune ayant fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle sur cet aléa) sont concernées par le risque inondation par débordement de nappe. Le maintien de ces zones devra être justifié.

Douze zones AU sont concernées par le risque inondation de caves par remontée de nappe.

Le règlement mentionne les prescriptions pour les possibilités constructives pour ces secteurs.

Afin de permettre l'instruction des futures autorisations d'urbanisme, les documents graphiques du règlement devront être complétés par les secteurs sujets aux inondations par remontée de nappes (données BRGM 2018 - RP 65452). Pour rappel, le règlement écrit évoque la prise en compte de ce risque (en page 30).

Un affichage graphique est donc indispensable pour appliquer le règlement.



c.3) Sur les risques incendie de forêt

L'aléa fort du risque incendie de forêt est reporté sur les documents graphiques. Conformément au guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans les landes de Gascogne de 2011, les interfaces avec l'aléa fort doivent être reportées au document graphique. Elles seront reportées en limite extérieure de zone mais aussi sur la limite actuelle de l'aléa, si ce dernier est présent à l'intérieur de la zone. Ces zones de contact entre les secteurs urbanisés ou de développement et l'aléa fort devront être reportées au niveau des zones U, AU et STECALs. La DDTM des Landes se tient à disposition de la collectivité pour échanger sur la définition graphique de ces dernières.

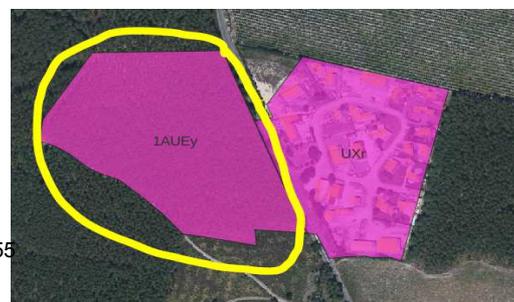
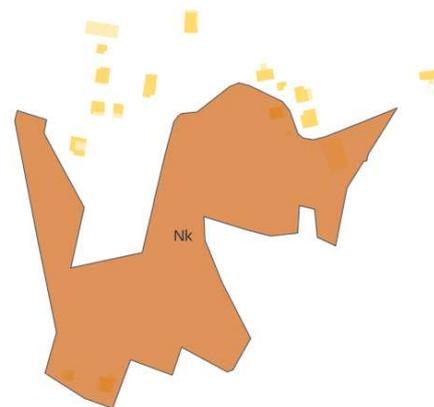
Délimitation des zones – forme urbaine et zones de contact

Le choix pour la forme des zones proposant de la constructibilité peut conduire à augmenter le linéaire de contact de l'urbanisation avec les secteurs d'aléa incendie de forêt. La réduction de ce linéaire de contact concourt à la prise en compte du risque. La géométrie des secteurs listés ci-dessous devra donc être revue ou justifiée.

Castets

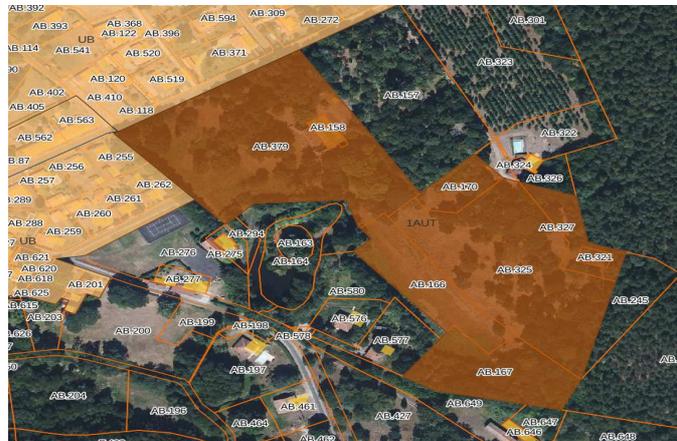


Léon





Lévignacq



Saint Julien-en-Born



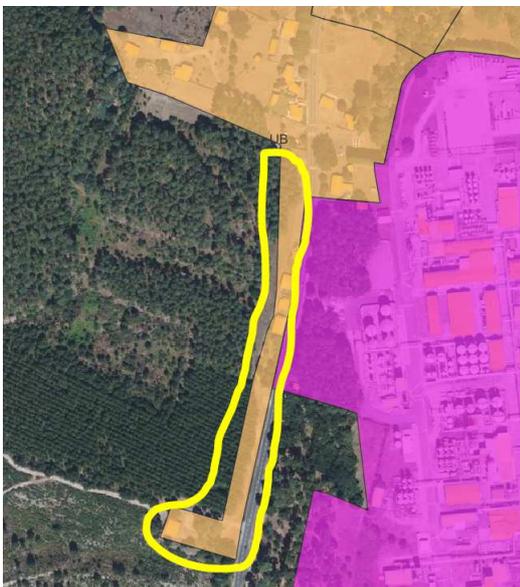


Saint Michel-Escalus



La taille de ce STECAL peut conduire à admettre de la constructibilité à plus de 200 m du dernier bâtiment existant alors que l'ajout d'enjeu isolé est à proscrire. La taille devra être revue au regard des besoins réels de l'exploitant.

Vielle Saint-Girons



Délimitation des zones U (limites arrières notamment)

La prise en compte des préconisations pour le risque incendie de forêt peut-être plus difficile à appliquer en zone U, notamment sur les arrières.

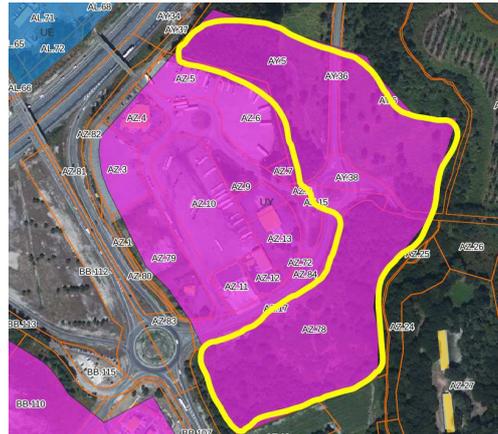
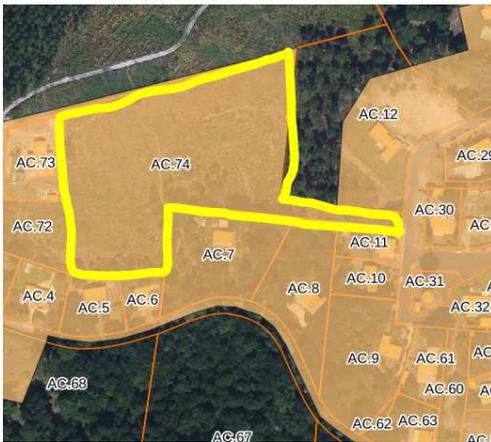
En effet, contrairement aux zones 1AU, les nouvelles constructions y sont réalisées majoritairement à la suite de divisions parcellaires. Ces dernières font rarement l'objet de permis d'aménager, et ne sont donc pas soumises à la réalisation d'une piste périphérique.



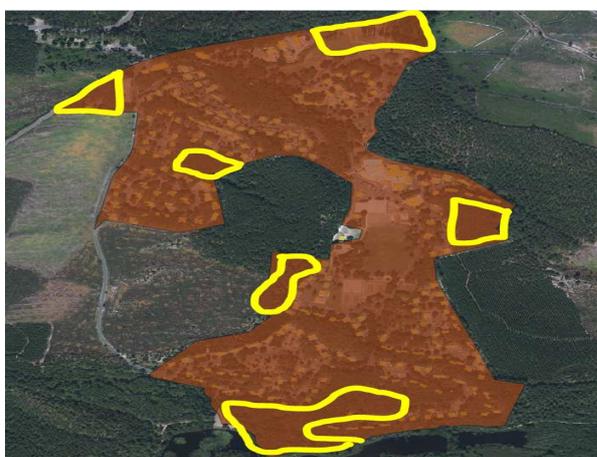
L'analyse du PLUi montre que globalement ce travail de délimitation a bien été réalisé. Toutefois, quelques délimitations pourraient être revues (cf. illustrations suivantes pour exemple).

Dans ce sens, soit les limites des zones U peuvent être travaillées au plus près du bâti, soit l'emprise est suffisante pour basculer dans le champ d'une opération d'aménagement d'ensemble par la définition d'une zone 1AU.

Castets



Léon





Lévignacq



Linxe

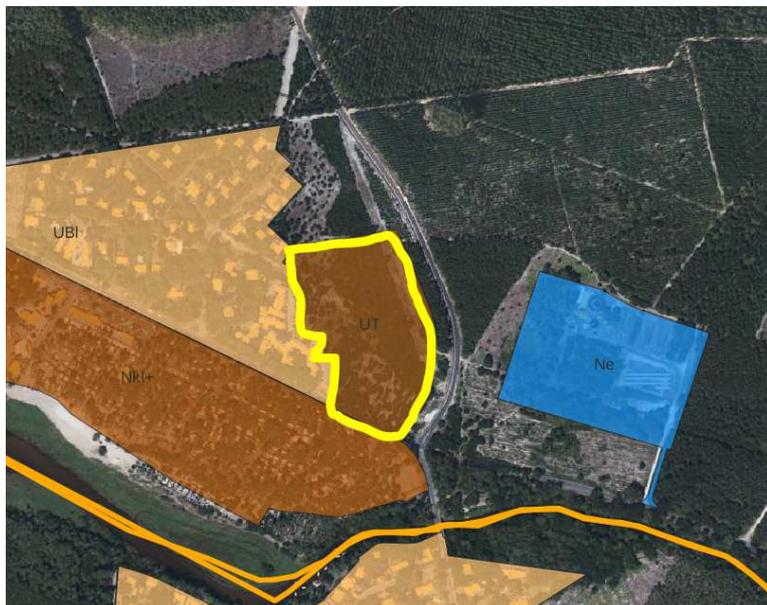


Lit-et-Mixe





Saint Julien-en-Born



Saint Michel-Escalus





Taller



Vielle Saint-Giron



c4) Sur le risque recul du trait de côte

Aucune des trois communes littorales n'est portée sur la liste des communes « dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral » fixée par décret en application de la loi dite « climat et résilience ».

Le recul du trait de côte à 2050 n'est pas reporté sur les documents graphiques. Il devra l'être en intégrant la notion de « Lmax ».

Le tracé de la limite de la bande littorale des 150 m devra être repris en conséquence.

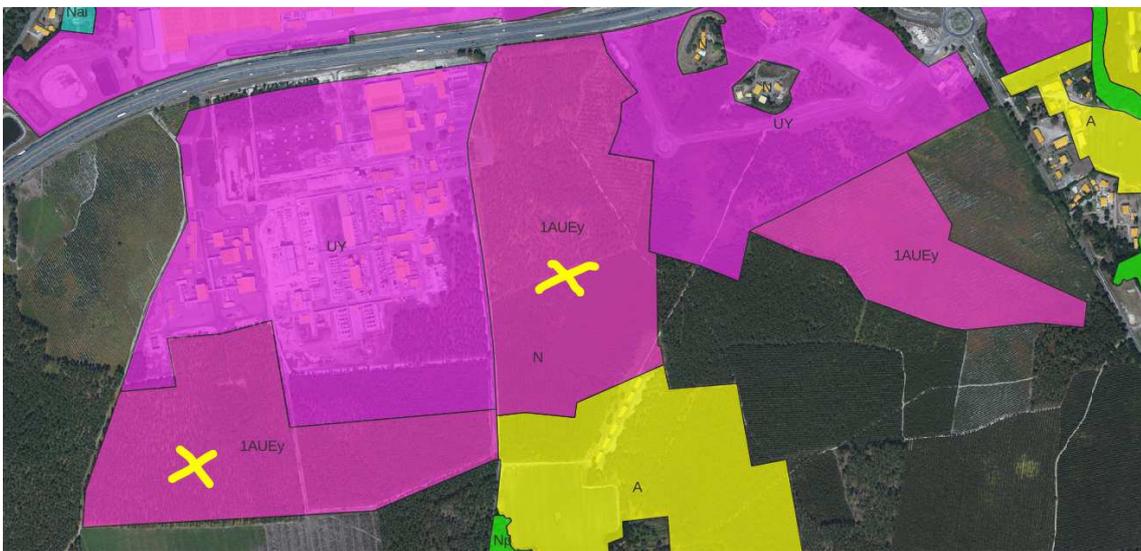
c.5.) Sur les risques technologiques

* Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

Les périmètres des PPRT sont bien reportés sur les documents d'urbanisme. Toutefois, le choix d'une trame en « tirets gris » ne conduit pas à bien visualiser les secteurs concernés par les servitudes d'utilité publique.

Remarque pour le site DRT Castets :

Le rapport de présentation évoque en p.127 du rapport 1.3. que « la quasi totalité des poteaux incendie contrôlés par le SDIS en 2023 au niveau du site DRT de Castets, est présentée comme étant « non conforme » ». Le bilan détaillé est repris en page 182. Malgré ce bilan, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation deux zones 1AUEy à proximité. Ce point devra être justifié.



c.6) Sur les canalisations de transport de gaz naturel

Le territoire communautaire est traversé par plusieurs canalisations de transport de gaz naturel dont la société TEREKA est le gestionnaire.

Le tracé des canalisations et des bandes d'effets irréversibles et/ou létaux liées n'est pas reporté sur les documents graphiques. Cela devra être effectif pour les communes de Castets, Linxe, Taller et Vielle-Saint-Girons qui sont concernées.

Des zones dites « urbanisables » sont situées dans la bande d'effets irréversibles et/ou létaux. La collectivité se rapprochera du gestionnaire pour compléter le règlement des zones concernées par les canalisations de transport (UX, UY, 1AUEx, 1AUEy, 2AUEy, A, Ap, N, Nai, Ne, Np, Ny).

c.7) Sur le changement de destination

Le projet de PLUi propose l'identification de 30 changements de destination en zone A ou N. Les propositions suivantes Légnacq (B 191), Linxe (D 164), Taller (F 410 et D 153) sont situées en zone à risques naturels. Elles sont situées à l'interface de zones d'aléa fort du risque incendie de forêt (distance inférieure à 12 m de la zone d'aléa fort).



En l'état, ces propositions ne sauraient recueillir un avis favorable au titre de la prévention des risques. Ces changements de destination ne pourront être autorisés que sous réserve de réduction de la vulnérabilité au risque (cf. remarque suivante dans règlement).

Outre les dangers auxquels pourraient être exposés les personnes, ces dispositions sont susceptibles de constituer une illégalité, ou pourrait être source d'insécurité juridique pour l'autorité en charge de la délivrance des ADS.

d) Sur le règlement

d.1) Sur les dispositions générales

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire national. Ce dernier devra être renseigné au niveau du 2. ou 3. des dispositions générales.

Ce chapitre intitulé « dispositions générales » comprend un point 5 qui contient des règles. Afin que ces dernières soient opposables aux tiers en matière d'application du droit des sols, ce chapitre devra être renommé « Dispositions et règles générales ».

Le titre du point 5 renvoie aux « secteurs de prescriptions particulières délimitées aux documents graphiques du règlement et aux annexes ». Les annexes n'ayant pas de portée réglementaire, ces éléments devront être reportés soit en annexe du règlement, soit sur un document graphique « risques et nuisances » distinct.

Ce chapitre devra être complété par :

- la prise en compte du risque inondation par remontées de nappes (inondation de caves et débordement de nappe). Sur ce point, la rédaction en page 30, pourrait y être reportée, et éviterait ainsi de la répéter dans chaque zone. Cette dernière sera complétée comme suit : « le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel, voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur » ;

- la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine. En l'absence de données permettant de qualifier le niveau d'aléa, et le cas échéant de fixer des prescriptions, les nouvelles constructions seront interdites en zone inondable ;

- la prise en compte du risque technologique (canalisation de transport de gaz naturel) : renvoi au tracé reporté aux documents graphiques et constructions autorisées sous réserve de l'avis du gestionnaire (TEREGA) ;

- la prise en compte du risque recul du trait de côte, dans la bande concernée par le recul du trait de côte, les démolitions/reconstructions et les changements de destination conduisant à une augmentation de population ou de la valeur du bien seront interdites ;

- à Contis, la zone UA est en partie concernée par le risque érosion. Soit le règlement de la zone UA devra intégrer les principes précédents, soit la partie concernée devra être reclassée en zone Nbp ;

- un renvoi au règlement des PPRT en vigueur devra être mentionné dans ce chapitre.



Reconstruction à l'identique (page 7)

Dans tous les cas, les reconstructions et restaurations seront autorisées sous réserve de réduire la vulnérabilité du bien au risque. Il est rappelé qu'elles seront interdites si la reconstruction constitue un ajout d'enjeux en zone à risque ou si la destruction du bien objet de la demande de reconstruction a été causée par un risque naturel ou technologique identifié au PLUi.

Par ailleurs, il conviendrait de supprimer la notion de PPR « naturels », cette disposition étant aussi valable pour les PPR « technologiques »

Les éléments évoqués ci-dessous peuvent constituer des illégalités immédiates du document, ou leur prise en compte est fortement recommandée.

d.2) Sur le risque incendie de forêt

Il est pris acte que la collectivité souhaite implanter les piscines à 12 m minimum de l'interface d'aléa fort.

Il conviendra également de remplacer la notion « à plus de 12 m des limites de la zone naturelle [...] » par « à plus de 12 m de l'interface d'aléa fort ».

Les points suivants, outre les dangers auxquels pourraient être exposés les personnes, ces dispositions sont susceptibles de constituer une illégalité, ou pourrait être source d'insécurité juridique pour l'autorité en charge de la délivrance des ADS.

Remarque générale sur la prise en compte du risque incendie dans les opérations d'aménagement d'ensemble :

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

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

Remarques pour les zones destinées à l'hébergement touristique (zones UK, UT, NK, NL, Nt) :

Conformément à l'arrêté PR/CAB/DSEC/SIDPC n°2018-339 relatifs aux mesures de sécurité applicables aux établissements d'hébergement touristique et au camping pratiqué isolement, notamment son article 48, le règlement des zones concernées devra imposer au sein de la bande de recul de 12 m, l'implantation d'une bande pare-feu périphérique de 5m de large dite « à sable blanc ». Ainsi, le recul minimum de 12 m des constructions et installations par rapport à l'interface d'aléa fort se composera de l'intérieur vers l'extérieur, à compter de la limite des emplacements :



- soit d'une piste à sable blanc de 5 m de large (bande à la terre dépourvue de végétation) et d'une bande circulaire périphérique de 6 m de large permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence ;
- soit d'un espace enherbé et d'une piste empierrée de 6 m de large permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence.

En outre, la piste circulaire doit être :

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

Remarques pour les zones destinées à accueillir des constructions relevant de la catégorie industrie ou ICPE (zones UY, 1AUEy, Ny) :

Conformément à l'article 12 de l'arrêté du 7 juillet 2023 portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, il conviendra de rappeler que les distances de recul des constructions par rapport à la zone d'aléa fort sont majorées à :

- 20 m pour les constructions relevant de la destination « industrie » ;
- 30 m pour les ICPE constituant un risque d'incendie ou d'explosion.

Cette règle est à appliquer en zones UY, 1AUEy et Ny.

Prescriptions pour les centrales photovoltaïques et agrivoltaïques :

Les préconisations DFCl en vigueur sont celles de juin 2022 (version 3.2).

Cas particulier de l'ajout d'enjeu isolé :

De manière générale, en zones A et N, le règlement devra rappeler qu'aucune construction nouvelle implantée à plus de 100 m d'un ensemble de bâtis ne saura être autorisée.

Remarque sur les possibilités offertes en zone N en termes d'annexes :

La possibilité de réaliser en zone N deux nouvelles annexes de 40 m² max, par unité foncière, peut conduire à un important ajout d'enjeux par changements de destination /d'usage ultérieurs.

Réduire les possibilités constructives concourrait à une meilleure prise en compte du risque incendie de forêt.

d.3) Sur le changement de destination

Afin de réduire la vulnérabilité des bâtiments vis-à-vis du risque incendie de forêt, le règlement devra être complété comme suit : « Les changements de destination ne seront admis que si le respect des prescriptions relatives à la prise en compte du risque d'incendie de forêt est assuré, en particulier un recul des constructions à plus de 12 m de la zone d'aléa fort ».



Aussi, afin d'éviter tout nouvel enjeu en secteur isolé, le règlement devra intégrer que les changements de destination conduisant à un ajout d'enjeu isolé en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt (distants de plus de 100 m d'un ensemble de bâtis) seront interdits.

e) Sur les OAP

e.1) Remarques d'ordre général

Les OAP devront être complétées des règles et d'un schéma de principe relatif à la prise en compte du risque incendie de forêt dans le cadre des opérations d'aménagement groupées ou d'ensemble.

En interface d'aléa fort, les croquis ne mentionnent pas les pistes périphériques pour les engins de secours.

En interface d'aléa fort, le choix de la collectivité a porté sur la réalisation d'une bande inconstructible « hors lots » de 12 m de large. Les 12 m auraient pu se décomposer en 6 m hors lots et 6 m inconstructibles en fond de jardin.

Cet espace est défini comme un « espace naturel entretenu et non arboré ou planté ». Pour autant, deux OAP y mentionnent des « arbres de haute tige à planter » pouvant gêner la circulation des engins de secours (cas de Taller bourg et Cabeil). Seuls quelques feuillus pourraient être conservés sans entraver la circulation des engins de secours

Dans une majorité de secteurs ouverts à l'urbanisation (zone 1AU), dans la partie « conditions d'ouverture à l'urbanisation », un paragraphe relatif à la défense incendie du site mentionne : « Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS ». Est-ce à dire que la capacité des réseaux est actuellement insuffisante ?

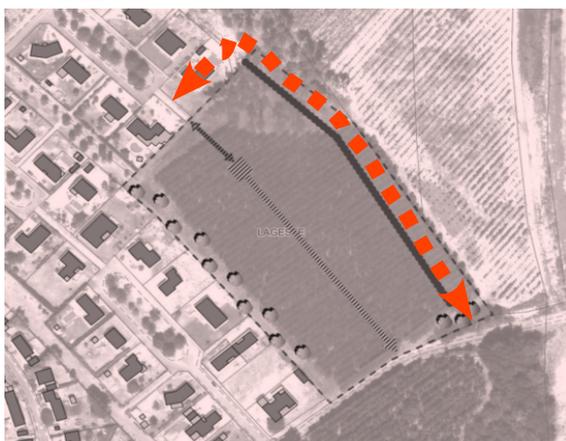
Pour rappel, la défense contre l'incendie de chaque commune est placée sous l'autorité et la responsabilité principale des maires au titre de ses pouvoirs de police administrative (article L.2212-5 et L.2213-32 du CGCT). Ils doivent notamment s'assurer de l'existence et du caractère suffisant des moyens de lutte contre l'incendie.

Les aménagements et constructions à venir dans les secteurs de développement doivent être défendus d'un point de vue du risque incendie.

e.2) Remarques sur les OAP « habitat »

L'analyse des OAP suivantes porte notamment sur le positionnement de la piste périphérique et le principe de bouclage. Des propositions de pistes périphériques à ajouter sont matérialisées par des flèches pointillées large orange

Castets



Secteur « Lageste Nord »

Le prolongement de la voie de desserte interne jusqu'à la voie en attente de l'opération voisine faciliterait la défense du site puisqu'elle pourrait être connectée à la piste périphérique incendie. Cela éviterait une aire de retournement en bout de piste (env 225 m) qui ne serait pas opportune.



Secteur Moncaout 2

En lisière de l'opération, un espace naturel entretenu et non arboré ou planté d'une largeur minimale de 12 mètres devra être mis en œuvre afin de garantir un espace tampon de protection au risque incendie.

Un recul de 12 mètres minimum devra être respecté en lisière est, vis-à-vis de la zone industrielle. Cet espace devra être planté et veillera à maintenir les arbres existants.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU fera l'objet de plusieurs tranches d'aménagement. Il est rappelé que les différentes tranches devront intégrer une piste périphérique pour les engins de secours.

En interface Est, les orientations paysagères et environnementales « obligatoires » sont contradictoires entre elles : l'espace périphérique de 12 m doit rester non planté. Le paragraphe relatif à la lisière Est doit être supprimé.

Léon

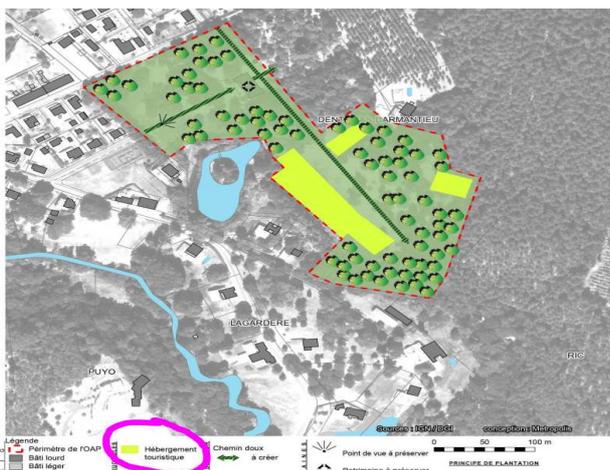
Secteur du Gat d'Uza



Piste périphérique à créer en interface Ouest.

Lévignacq

Secteur du château :



Les hébergements touristiques implantés en limite Est devront être situés à plus de 12 m de l'interface d'aléa fort.

Pour rappel, extrait de l'avis de la DDTM des Landes sur la modification n°1 du PLU, le 11 mars 2022 concernant l'OAP page 5 :

« Le secteur d'hébergements le plus à l'Est se trouve confronté à l'aléa fort feux de forêt. Ce secteur d'hébergement constituerait ainsi un ajout de population exposée. Au titre de la prévention des risques, il est donc inopportun de maintenir ce secteur à destination d'offres d'hébergements.

Cette analyse apparaît également dans l'avis de l'Autorité Environnementale du 11 février 2022 : "l'est de la zone 1AUh est concerné par un aléa fort au regard du risque feu de forêt ; [...] le projet d'OAP identifie un secteur d'implantation des hébergements touristiques dans le périmètre de ce risque cartographié dans le règlement graphique du PLU ; [...] il conviendra d'éviter l'implantation d'hébergements dans cette zone ou de mettre en œuvre des dispositions réglementaires de protection dans le cadre de l'OAP".

Les dispositions de prise en compte du risque incendie de forêt consistent notamment en l'application de distances de recul vis-à-vis des zones d'interface avec l'aléa fort. Or, ces distances ne peuvent pas être appliquées ici compte-tenu de la présence d'éléments de paysage ».

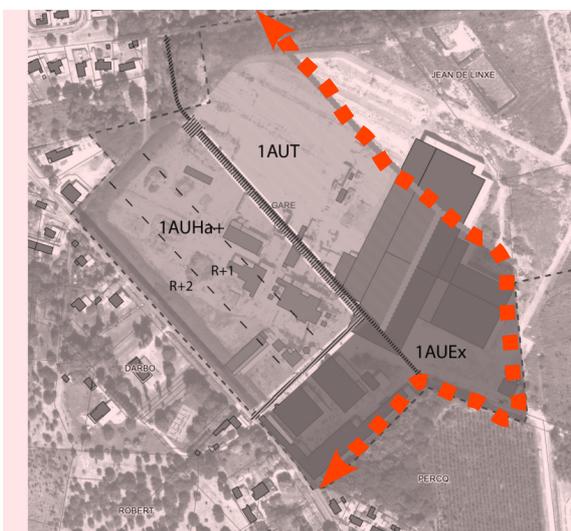
Linxe

Secteur Gran Jan :



La piste périphérique devra être bouclée. Elle devra être complétée comme ci-dessus afin d'être conforme avec le 5.7 du règlement (« piste reliée à une voirie de desserte accessible aux deux extrémités »).

Secteur friche Darbo :



Une piste périphérique devra être proposée en interface d'aléa fort ; l'avis émis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Linxe pourra utilement être repris.



Saint Julien en Born

Secteur de la lette :



La piste proposée n'est pas conforme au guide (non connectée à une voie publique et double « cul de sac »). Elle devra être complétée comme ci-dessus afin d'être conforme avec le 5.7 du règlement (« piste reliée à une voirie de desserte accessible aux deux extrémités »).

Secteur Mahiou 2 :



Le parti d'aménagement proposé suppose que la tranche A soit la première tranche aménagée. La piste périphérique de cette tranche devra boucler jusqu'à la voie de desserte interne de la tranche B ou jusqu'à la voie publique. En aucun cas, elle ne pourra se terminer en « cul de sac ».

Page 97, à la question posée de savoir s'il est possible que la piste périphérique de 6 m de large soit située en dehors du périmètre d'opération, le BPRD répond que cette option est envisageable sous réserve qu'une servitude de passage et d'entretien soit effective avec le fonds voisin, et que cet espace fasse l'objet d'une autorisation de défrichement préalable.

Taller

Secteur centre-bourg :

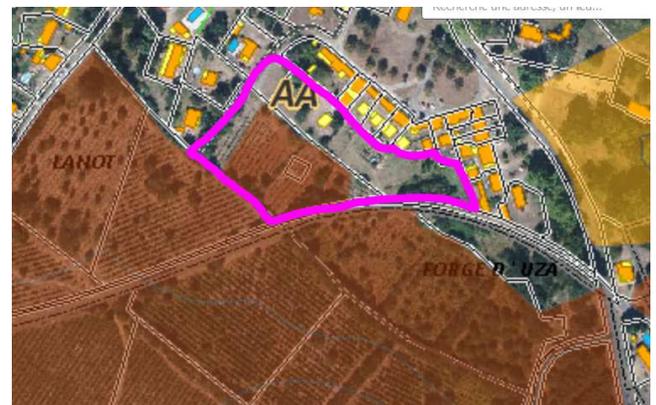
Le paragraphe suivant devra compléter l'OAP : « En lisière (Nord) de l'opération, un espace naturel entretenu et non arboré d'une largeur minimale de 12 mètres devra être mis en œuvre afin de garantir un espace tampon de protection au risque incendie ».

Secteur de Cabeil :

Le paragraphe suivant devra compléter l'OAP : « En lisière (Ouest) de l'opération, un espace naturel entretenu et non arboré d'une largeur minimale de 12 mètres devra être mis en œuvre afin de garantir un espace tampon de protection au risque incendie ».

Uza

Secteur du bourg :



Le paragraphe suivant devra compléter l'OAP : En lisière (Ouest) de l'opération, un espace naturel entretenu et non arboré d'une largeur minimale de 12 mètres devra être mis en œuvre afin de garantir un espace tampon de protection au risque incendie ». L'emprise dévolue à la voirie Ouest devra faire 6 m de large.

e.4) Remarques sur les OAP « développement économique »

Remarque d'ordre général :

Pour les zones 1AUEy, au-delà des espaces périphériques de 12 m de large, il est rappelé que, conformément à l'article 12 de l'arrêté du 7 juillet 2023 portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, les distances de recul des constructions par rapport à la zone d'aléa fort sont majorées à :

- 20 m pour les constructions relevant de la destination « industrie » ;
- 30 m pour les ICPE constituant un risque d'incendie ou d'explosion.



Castets

Secteur route de Bayonne :



Une piste périphérique devra être créée en limite Est de l'opération.

Secteur cap de bosq 1 et 2 et zones U à l'Est:

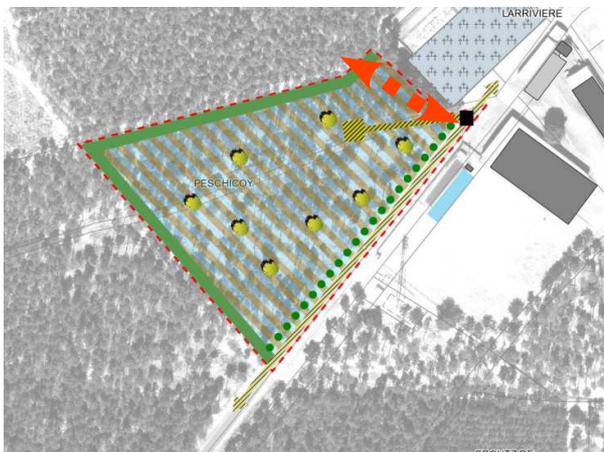


En termes de prise en compte efficace du risque incendie de forêt, la collectivité proposera une OAP globale des zones AU et U.



Lévignacq

Secteur bourg Sud :



La piste périphérique devra être bouclée.

Vielle Saint-Girons

Secteur Sud DRT :

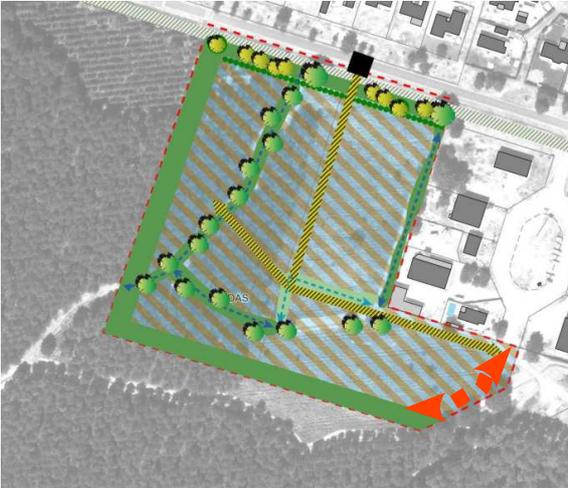


La piste périphérique devra être bouclée.



Saint Julien-en-Born

Secteur Dardas :



La piste périphérique devra être bouclée

1.9 Sur le volet assainissement

a) Sur le résumé non technique

Sur ce document il est indiqué page 29 que « *le parc de station d'épuration fonctionne correctement et dispose de marge de capacité pour traiter les effluents supplémentaires liés à un développement modéré de l'urbanisation* ». Il est à noter qu'en 2023, la station d'épuration de Linxe a dépassé sa capacité organique de traitement pour la première année. Les schémas communaux d'assainissement sont pour la plupart anciens et peuvent être en incohérence avec les choix de développement urbain et des réseaux. La révision des zonages d'assainissement est à réaliser.

b) Sur le rapport de présentation de « l'état initial de l'environnement »

Les données du tableau présentant les années d'approbation des zonages d'assainissement (page 90) sont anciennes et nécessitent d'être révisées notamment pour les zonages des communes de Linxe (2003), Saint Julien-en-Born (2002), Saint Michel-Escalus (2001), Uza (2010) et Vielle-Saint-Girons (2010). De même, pages 91 à 94 sont présentées les conformités des systèmes d'assainissement. Les données datent de 2020 alors que les données plus récentes étaient disponibles en début 2024 (données de 2022). Les données de 2022 sont à prendre en compte.

c) Sur le rapport de présentation « Incidences-Mesures-Indicateurs »

Le type d'assainissement n'est pas indiqué pour toutes les OAP notamment pour:

- Castets : Cap de Bosc 1, Cap de Bosc 2 et Gazalieu.
- Lévigacq : Zone d'activité Bourg Sud
- Vielle Saint-Girons : secteur Sud DRT

Cette information est à indiquer. De plus les capacités d'accueil des OAP et STECAL ne sont



pas indiquées. Ces informations sont à compléter.

d) Sur les annexes

Les cartes communales de zonage de l'assainissement ainsi que les cartes d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif ne sont pas disponibles dans les annexes sanitaires. Ces cartes doivent être transmises.

1.10. Sur le volet environnemental

a) Sur les trames verte et bleue

Les trames verte et bleue bénéficient d'un classement en zone Np et Ner Ces secteurs sont soumis à une inconstructibilité de principe.

Il aurait été intéressant qu'un travail sur les trames de feuillus ainsi que sur les zones ouvertes. Cette réflexion est pourtant importante tant elle permet la consolidation des réservoirs et corridors écologiques.

b) Sur les secteurs Upv

3 secteurs Upv sont destinés à la production d'énergies renouvelables (Linxe : 2 zones - Taller : 1 zone).

Sur ces secteurs, il convient de joindre les inventaires réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale des projets justifiant la prise en compte des enjeux et leur localisation.

c) Sur l'évaluation des OAP

L'évaluation des OAP (p93 (tome 1.5) ne traite pas l'ensemble des OAP, au motif que certaines font l'objet d'un permis d'aménager.

Il aurait été intéressant que soit intégré l'ensemble des études menées dans le cadre de ces projets, comme par exemple les études produites dans le cadre de la reconversion sur la commune de Linxe de la « Friche Darbo ».

Sur les études présentées, le travail a été effectué par trois cabinets, la qualité du travail est inégale, le renvoi au tome 1.3 pour l'état initial de l'environnement et au tome 1.7 pour le volet milieu naturel rend difficile l'appréhension de l'évaluation d'autant que ce dernier document présente des zonages n'existant pas dans le projet de PLUi. Ainsi pour la commune de Taller, le secteur centre bourg zoné 1 AUha- est identifié 1 AUm sur le tome 1.7.

Cette absence de cohérence entre les pièces rend difficile la compréhension du projet et interroge une nouvelle fois l'intelligibilité du document et par conséquent l'information au public.

Il serait intéressant que l'ensemble des OAP soit traitée, que les fiches du tome 1.7 une fois fiabilisée soient intégrées dans le tome 1.4, et que ces dernières soient organisées par communes pour permettre d'assurer une meilleure lisibilité.



Pour finir et comme indiqué sur la partie dédiée à loi littoral, certaines zones AU interrogent d'autant qu'elles intersectent directement des zones N protégées et sont situées ou à proximité de secteurs à enjeux environnementaux, exemple : la commune de Lit-et-Mixe secteur Granitas (cf partie loi littoral) ou la commune de Castets : secteur Gazalieu.

d) Sur l'évaluation des STECAL

Les STECAL n'ont pas tous été évalués individuellement. Un zonage de type STECAL, même pour la gestion de sites existants, donne un droit à construire sur un espace naturel, agricole et forestier qui pourrait impacter ces espaces. A ce titre, ces derniers doivent donc bénéficier d'une évaluation. Le document devra être repris sur ce point.

Si aucune disposition réglementaire n'impose une évaluation des incidences sur l'environnement propre aux STECAL, reste que cette carence associée à l'absence de justification et d'encadrement de cet outil déjà abordée supra, nuit à la la qualité de l'évaluation environnementale et plus largement du rapport de présentation.

évaluation de l'ensemble les incidences de cette urbanisation limitée

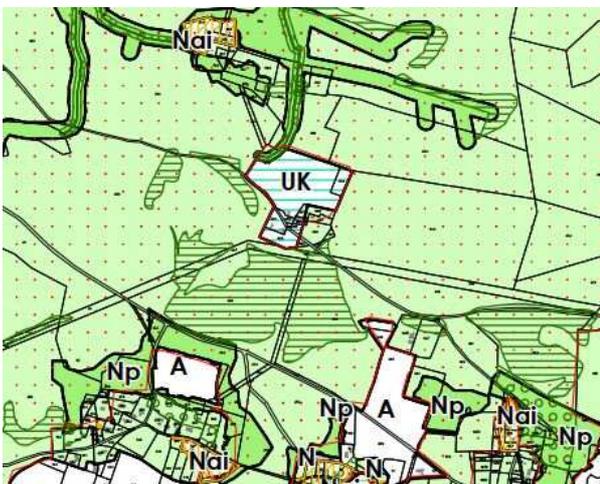
1.11- zonage des campings

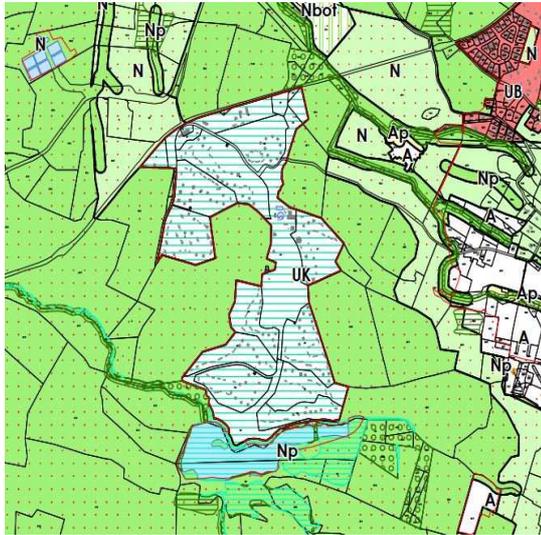
Le zonage en UK des campings pour les communes non soumises à loi littoral pourrait être revu.

En effet ces campings hors loi littoral avec potentiellement des enjeux environnementaux (exemple ci-dessous) sont traités différemment. Certains mobilisent l'outil STECAL, d'autres font l'objet d'un zonage U.

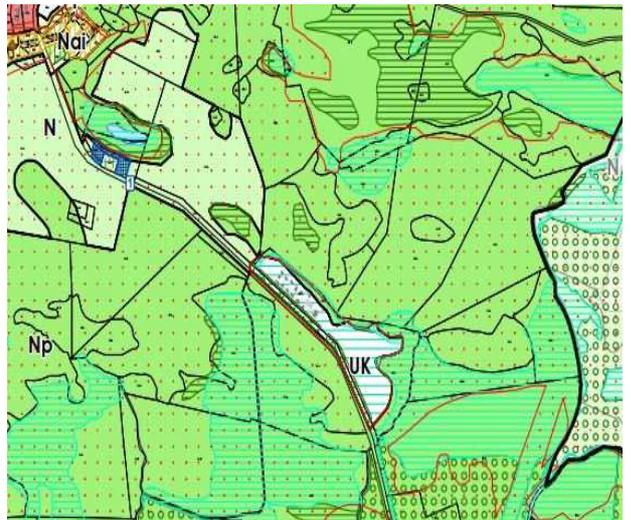
La collectivité doit apporter des éclaircissements.

Commune de Léon





Saint Michel-Escalus





II - Remarques de forme

2.1. Sur le rapport de présentation (RP)

a) Transcriptions des orientations générales du PADD dans le rapport de présentation

Dans le cadre de la justification des orientations générales du PADD, le rapport de présentation ne reprend pas les intitulés des axes et l'ordre des différentes thématiques présentés dans ce document, cela peut entraîner un manque de lisibilité et de cohérence entre ces deux documents.

b) Sur les espaces boisés significatifs (EBS)

Le rapport de présentation devra distinguer clairement la superficie de l'ensemble des espaces boisés classés (EBC) de celle des espaces boisés significatifs et présenter l'évolution des EBS par rapport aux documents d'urbanisme précédents, comme cela est fait pour les EBC.

c) Sur la numérotation des sous-sections du RP document 1.2

Page 207 et 209 du RP, nous retrouvons la même numérotation pour les sous-sections du 8.2.1 « Données de cadrage », 8.2.1 « 363 hectares consommés sur la période 2014-2023 » et 8.2.1 « Analyse spécifique de l'habitat »

2.2. Sur le règlement écrit

Page 7 du règlement écrit, il est indiqué dans les alinéas 1 et 2 sur la portée du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation du sol que « Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement national d'urbanisme, à l'exception des dispositions prévues à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme. Demeurent notamment applicables les dispositions des articles R.111-2 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme ». Conformément aux dispositions de l'article R. 111-1 du CU les articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du CU ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme. Ces dispositions doivent être reprises.

2.4 Sur les annexes et les documents graphiques

Le document graphique du PLUi comprend de nombreuses informations qui parfois se superposent ce qui le rend peu lisibles. Il est recommandé d'effectuer plusieurs plans thématiques par territoires afin que les données soient plus claires.

Le PLUi doit couvrir tout le territoire de la collectivité, ce qui comprend également le domaine public maritime (DPM) terrestre et maritime, ce n'est pas le cas ici, seules les parcelles cadastrées ont été zonées.

Les documents graphiques devront distinguer clairement les EBS des EBC.

Nous vous transmettons pour prise en compte en annexe 3 le tableau mis à jour des ICPE agricoles.



III - Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes (UDAP 40)

Vous trouverez en annexe 1, l'avis original (UDAP40) ainsi qu'une fiche pratique sur les panneaux solaires.

3.1 Prise en compte du volet « patrimoine et architecture »

a) ANNEXES - Les servitudes Monuments Historiques

Servitudes AC1

Sur la commune de Saint-Michel-Escalus, un arrêté du préfet de Région en date du 22 décembre 2023 a inscrit en totalité au titre des Monuments Historiques l'église Saint-Michel et son avant-porche. Ce classement a été notifié aux collectivités (EPCI et commune de Saint-Michel-Escalus). Cette nouvelle protection génère un rayon de 500 mètres pris en tout point des bâtiments protégés.

Les tracés et éléments nécessaires sont disponibles sur le portail de l'Atlas du Patrimoine. <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

En conséquence, le plan local d'urbanisme intercommunal doit intégrer et comporter en annexe cette servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et relative aux mesures de protection prises en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques.

Le passage à l'enquête publique est une nécessité.

Ce nouveau périmètre de 500m sera applicable à l'opposabilité du PLUI. (Mesures de publicité effectuées).

b) Inventaire du patrimoine bâti

Concernant l'enjeu du patrimoine sur le patrimoine bâti, la qualité du travail de recensement, des fiches et de la méthodologie de l'inventaire du patrimoine inventorié et protégé est à souligner.

Ce travail n'est pas parfaitement exhaustif à ce stade. Il sera à mettre à jour dans les années à venir et à compléter lors des prochaines modifications et/ou révisions du document d'urbanisme.

La traduction réglementaire (règlement écrit) des éléments bâtis repérés au titre du L151-19 appelle cependant les observations et propositions de corrections suivantes :

1-1 RÈGLES GÉNÉRALES

P188

« Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité (état de péril avéré).

Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables repérés doivent : ... »



1-2 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES À L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.151- 19 DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL VERNACULAIRE

1.2.1. AMÉNAGEMENTS GÉNÉRAUX DANS UN CONTEXTE D'AIRIAL

Préciser que ce renvoi réglementaire renvoie au zonage Nai du document graphique :

A rajouter en chapeau : « Dans les zones Nai indicé : »

Alors que toute nouvelle construction (hors piscine) sont interdites, il convient de supprimer la réglementation sur les hauteurs et les pentes de toit :

« Les piscines et équipements techniques liés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. La hauteur totale des constructions est limitée à R+1. Les toits devront respecter une pente comprise entre 35 et 45%. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère traditionnel de l'airial. »

*« Il conviendra de limiter les espaces de voirie et de stationnement et de veiller à leur non-imperméabilisation. Les voiries et chemins ne devront, en aucun cas, recevoir un revêtement bitumé ou bétonné. Ils seront constitués de sable ou de graves calcaires concassées de teinte **jaune-sable ou similaire au sol naturel en présence.** »*

« Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux :

- espace collectif ouvert complanté ou replanté de chênes complétés, éventuellement de châtaigniers et d'espèces fruitières. Les clôtures en limites séparatives sont interdites.

- espaces privilégiés (ou dédiés ?) (jardin potager, enclos d'élevage, terrasse, piscine...) peuvent être isolés par une haie vive d'essence locale à port libre, doublée intérieurement d'un grillage à mouton (pas de grillage rigide en matériau composite) n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou touffes haies-végétales non monospécifiques devront être judicieusement disposés afin de créer un aspect naturel et d'atténuer le caractère rectiligne et artificiel des haies de type citadin. La plantation de haies monospécifiques de type thuyas, laurier palma, ..., est interdite. »

Proposition d'intégration pour les piscines :

Les locaux techniques seront soit enterrés soit intégrés dans la construction principale ou dans une annexe adossée à la construction principale. La couleur du revêtement de la piscine sera brune, vert ou gris.

1.2.3 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES TRAVAUX DE RESTAURATION DU BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL À COLOMBAGE

Couverture

- Tuiles canal à dominante rouge ou de teinte vieillie.
- Tuiles canal neuves pour le **couvrant**, tuiles de récupération ou de teinte vieillie pour le couvert.
- ~~Tuiles à emboîtement type « Tolosa ».~~ **Tuiles à emboîtement de type CANAL S tolérées de teinte rouge**
- Avant-toits **40 à 50 cm minimum** (chevrons apparents) voligeage jointif sur chevron.
- Rives couvertes par une tuile de couvert (sans rabat).
- ~~Lucarnes autorisées exceptionnellement par l'Architecte des Bâtiments de France, positionnées selon tradition.~~
- Souches de cheminées : enduites ou en briques pleines apparentes ou identiques à celles qui existent, couvertes uniquement de tuiles canal de courant.



- Aspirateur statique, plaques de béton sur potelets à exclure. Lanterneau en terre cuite seulement
- ~~Chevrans section minimale : 10 x 10. A supprimer-~~
- ~~Pannes section minimale : 20 x 12. A supprimer-~~

Ouvertures

- ~~Respecter et reprendre les proportions des baies d'origine.~~ La création de baies sera intégrée aux colombages existants.-
- les menuiseries seront de préférence en bois ou en métal.
- Proportion verticale de la baie : hauteur supérieure ou égale à 1,4 x la largeur ~~(les ouvrants doubles sont l'exception).~~
- Volets à lames verticales à barre sans écharpe.
- Appuis saillants en béton exclu : reprendre les modèles existants s'il y a lieu.

Garde-corps

- ~~Exceptionnels, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, dans l'alignement de la façade.~~
- Reprendre les modèles locaux anciens.
- Création de balcons saillants exclue.
 - Barreaudage simple et vertical privilégié

Enduits

- Reprendre la même finition et le même coloris que ce qui est conservé dans le cas d'une réfection partielle de façade.
- ~~Qualité des enduits : Mortiers de chaux aérienne ou hydraulique naturelle à l'exclusion du ciment, sable blanc de carrière et sable de mer.~~
- ~~Finitions des enduits : Enduit, lissés à la truelle, talochés avant la prise ou finement grattés. Les enduits tyroliens, enduits écrasés, enduits plastiques, les jetés truelle sont exclus.~~
- ~~Teinte de l'enduit : Aucune trace de laitance ne doit rester apparente, couleur sable, ou badigeon blanc.~~
- ~~Enduits finement grattés tolérés.~~

Enduits (A rajouter)

- Un badigeon à la chaux peut être mis en œuvre sur les bardages, pans bois pour assurer leur protection

1.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES TRAVAUX DE RESTAURATION DU BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL EN MAÇONNERIE

Couverture

- Tuiles canal à dominante rouge ou de teinte vieillie.
- Tuiles canal neuve pour le couvrant, de récupération ou de teinte vieillie pour le couvert.
- ~~Tuiles à emboîtement type « Tolosa ».~~ Tuiles à emboîtement de type CANAL S tolérées de teinte rouge
- Avant-toits 40 à 50 cm minimum (chevrans apparents) voligeage jointif sur chevron.
- En cas de réfection de rives (dans le bourg par exemple), les rives seront couvertes par une tuile de couvert (sans rabat).



- ~~une seule lucarne peut être autorisée exceptionnellement par l'Architecte des Bâtiments de France (elle sera positionnée selon les habitudes locales traditionnelles).~~
- Souches de cheminée : enduites ou en briques pleines apparentes ou identiques à celles qui existent, couvertes uniquement de tuiles canal de courant. Aspirateurs statiques et plaques de béton sur potelets à exclure. Lanterneau en terre cuite seulement
- chevrons – sections minimale : 10 x 10
- panneaux – section minimale : 20 x 12

Ouvertures

- Respecter et reprendre les proportions des baies d'origine.
- Proportion verticale : hauteur supérieure ou égale la largeur (les ouvrants doubles sont l'exception).
- les menuiseries seront de préférence en bois
- Volets à lames verticales à barre sans écharpe.
- Appuis saillants en béton exclu : reprendre les modèles existants s'il y a lieu. ▪

Garde-corps

- ~~Exceptionnels, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, dans l'alignement de la façade. Barreaudage simple et vertical privilégié~~
- Reprendre les modèles locaux anciens.
- Création de balcons saillants exclue.

Portes d'entrée

À panneaux pleins ou à panneaux supérieurs vitrés protégés par des volets ou des ½ volets.

Portes de garage

Portes en bois à deux vantaux, à lames verticales de largeur irrégulière : à l'exclusion de tout autre modèle de fermeture.

Enduits

Reprendre la même finition et le même coloris que ce qui est conservé dans le cas d'une réfection partielle de façade.

- **Qualité des enduits** : Mortiers de chaux aérienne ou hydraulique naturelle à l'exclusion du ciment, sable blanc de carrière et sable de mer.
- **Finitions des enduits** : Enduits, lissés à la truelle, talochés avant la prise ou finement grattés. Les enduits tyroliens, enduits écrasés, enduits plastiques, les jetés truelle sont exclus.
- **Teinte de l'enduit** : Aucune trace de laitance ne doit rester apparente, couleur sable, ou badigeon blanc.
- ~~Enduits finement grattés tolérés.~~

Enduits (A rajouter)

- Les façades ou parties de façades en pierre de taille (y compris chaînages d'angles, encadrement de portes et fenêtres), ne doivent pas être recouvertes par un enduit ou une peinture. Seul le badigeon à la chaux est admis comme finition extérieure afin d'assurer la protection.
- Un badigeon à la chaux peut être mis en œuvre sur les bardages, pans bois ou les pierres de taille laissés apparents.



- Les maçonneries de moellons ou de briques ainsi que les pans de bois peuvent exclusivement recevoir un enduit à la chaux.

1.2.5. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES TRAVAUX DE RESTAURATION DU BÂTI DE TYPE BOURGEOIS CLASSIQUE

Couverture

- Tuiles à emboîtement type « Tolosa ». Tuiles à emboîtement de type CANAL S toléré de teinte rouge
- Avant-toits 40 à 50 cm minimum (chevrons apparents) voligeage jointif sur chevron.

Enduits (reprendre les principes rédactionnels de la typologie précédente et à rajouter)

- Les façades ou parties de façades en pierre de taille (y compris chaînages d'angles, encadrement de portes et fenêtres), ne doivent pas être recouvertes par un enduit ou une peinture. Seul le badigeon à la chaux est admis comme finition extérieure afin d'assurer la protection.
- Les maçonneries de moellons ou de briques peuvent exclusivement recevoir un enduit à la chaux.

1.2.6 et 1.2.7 : Reprendre les principes rédactionnels évoqués ci-avant en fonction de la typologie

1.3 : Pas de nouvelle remarque particulière

L'UDAP40 est à la disposition de la collectivité pour travailler et enrichir au besoin cette partie réglementaire du dossier avant l'approbation du document

Une consultation préalable en amont des dépôts de demande d'autorisation d'urbanisme auprès du CAUE, de l'architecte conseil de la collectivité ou de l'UDAP40 pour tous les dossiers concernés par ce repérage bâti au titre du L. 151-19 du CU est fortement recommandée.

c) Rapport de présentation

Compte tenu de l'arrêté du préfet de Région en date du 22 décembre 2023 ayant inscrit en totalité au titre des Monuments Historiques l'église Saint-Michel et son porche sur la commune de Saint-Michel-Escalus, le rapport de présentation et toutes les autres pièces concernées seront modifiées en conséquence (Cartographies comprises)

d) Rapport de présentation – Partie : Justification des choix Opérés

Cette partie du rapport devra intégrer le choix de la collectivité de recourir à une OAP thématique « PATRIMOINE » sur la commune de Lévignacq. Pour ce faire, la partie introductive de la charte patrimoniale pourrait être intégrée au rapport de présentation du PLUi dans ce chapitre.



e) PADD

Observations :

Seuls les centres bourgs d'Uza et de Lévignacq sont visés par le chapitre « maintenir la typicité des lieux ». Or, d'autres bourgs, certes plus développés, ont un tissu de centre bourg de qualité (qualité architecturale notamment, et paysager) qu'il convient également de préserver.

L'ambition de qualité patrimoniale et d'architecture n'est donc pas suffisamment développée par le PADD pour les autres communes, qui pour certaines, disposent d'un Monument Historique ou d'un patrimoine bâti de qualité, dans des secteurs aisément identifiables.

f) Règlement graphique

Le tracé des zonages UA (de centralité) sont cohérents au regard des enjeux patrimoniaux et notamment de la présence de certains bâtis anciens. (cf. analyse et propositions au règlement).

g) Règlement écrit

De manière générale, les propositions de corrections ou d'ajouts de règles supplémentaires sont à appliquer à l'ensemble des zones du PLUI ou à expliciter davantage pour la cohérence attendue entre typologie des zones et l'impact architectural. Les zones UA, UB, A et N notamment sont les zones à forte sensibilité architecturale.

Toitures

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles de type canal ou d'aspect similaire, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, de teinte rouge à rouge brun, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur noire ou proche du noir sont interdites. La tuile dite de Marseille de teinte rouge à rouge brun est également autorisée.

Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).

Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.

Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade

Les cheminées maçonnées doivent être enduites de la même couleur que les façades, ou bien habillées de briques pleines apparentes.

Façades :

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, bleu marine, anthracite, ocre, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris beige, sable, blanc cassé ou blanc. Le nombre de couleurs par unité foncière est limité à deux.

Proposition sur les enduits et menuiseries

Pour éviter les effets contrastes importants entre les enduits clairs et certaines teintes sombres de menuiseries trop souvent utilisées, préciser que les teintes sombres des menuiseries (type 7016, ... à préciser) seront majoritairement utilisées avec les enduits les plus



foncés (à préciser). Cela permettrait d'éviter l'enduit blanc et le gris anthracite de manière systématique qui est un non-sens dans ce secteur des Landes (effet « mode ») et qui standardise l'architecture pavillonnaire.

Proposition sur l'application des enduits : Si deux enduits sont employés, ils seront appliqués sur des volumes lisibles. L'usage décoratif est proscrit.

Proposition pour l'application d'un bardage :

L'application d'un bardage bois en façade ne doit pas être anecdotique mais appliqué sur un volume lisible et vertical.

Pour les ouvertures et menuiseries (ensemble des zones) :

Les linteaux des ouvertures sur un même étage seront alignés horizontalement.

Le nombre de formats différents d'ouvertures sur l'ensemble des façades d'une construction ne doit pas excéder 5 (non comptés la porte d'entrée et la porte de garage)

Les fenêtres de toit s'inscriront dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade, et dans la pente de toit. Les "chiens assis" sont interdits.

Proposition sur les toitures plates, dites en terrasse, qui pourraient être admises seulement sur les volumes en RDC. A étudier sans doute en fonction des différents zonages. (en zone urbaine seulement)

Proposition d'intégration pour les piscines :

Les locaux techniques seront soit enterrés soit intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.

Proposition pour l'intégration des dispositifs d'énergie, thermiques et techniques

A l'instar de l'écriture de l'OAP patrimonial de Léognan, proscrire la pose de panneaux photovoltaïques dite « en escalier »

La reprise des schémas de principe dans le règlement est souhaitable.

Les Dispositions Pour L'intégration des dispositifs d'énergie, Thermiques Et Techniques sont à réglementer par contexte d'implantation (ci-joint, une note de cadrage permettant d'encadrer la mise en œuvre des capteurs solaires « Développement des énergies photovoltaïques et préservation du patrimoine – DRAC Nouvelle Aquitaine 2023 ») :

- Les dispositifs choisis (notamment les panneaux solaires et photovoltaïques) doivent veiller au meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère
- L'implantation des équipements techniques extérieurs de type climatiseurs et pompes à chaleur
- Le ou les éventuels coffrets hors-sols des réseaux alimentant le terrain (électricité ...), surtout sur les futures zones d'habitat.

L'UDAP40 est à la disposition de la collectivité pour travailler et enrichir au besoin cette partie réglementaire du dossier avant l'approbation du document.

Pour les dispositions concernant l'intégration des dispositifs d'énergie, thermiques et techniques, certaines règles de l'OAP « patrimoine » réalisées pour Léognan seraient très inspirantes pour une intégration dans le règlement écrit à l'ensemble des autres communes.



3.2) Prise en compte du volet « paysage »

ANNEXES : SERVITUDES AC2 / REPRISE DES SITES INSCRITS ET CLASSES

Pas d'observation particulière.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

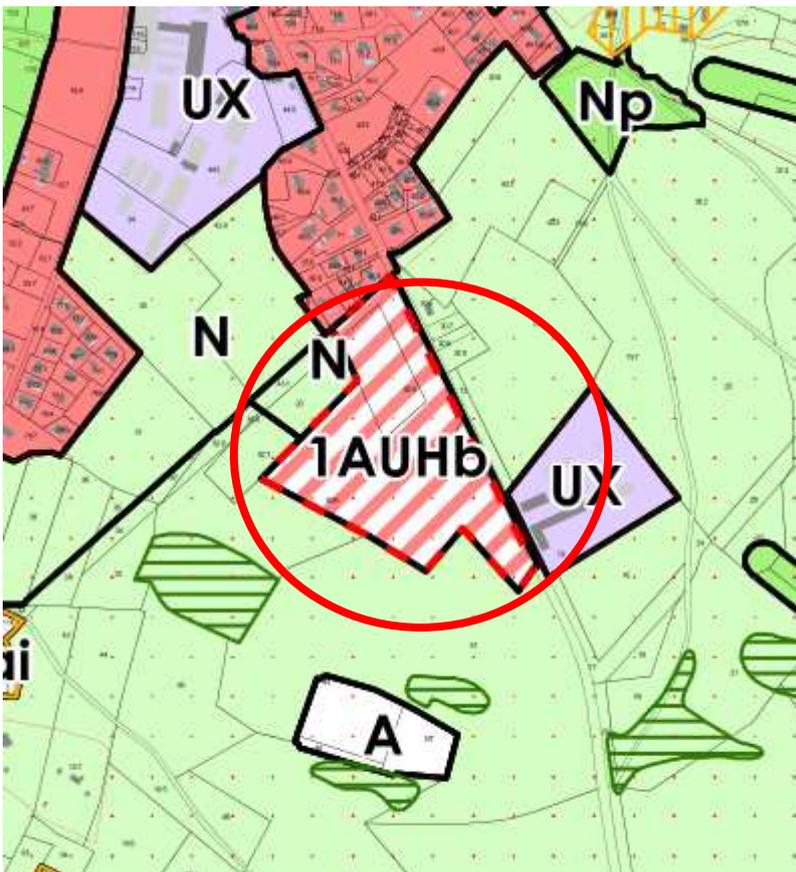
Pas d'observation particulière.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Certaines zones UB et AU, projetées constructibles, interrogent quant à la question du maintien nécessaire de la qualité des entrées de villes en site inscrit. Ces entrées, attraits touristiques ou fenêtres paysagère d'intérêts majeurs, mériteraient de rester naturelles car elles permettent d'intégrer les bourgs de manière qualitative. Cette analyse s'est portée exclusivement dans les zones situées en Site

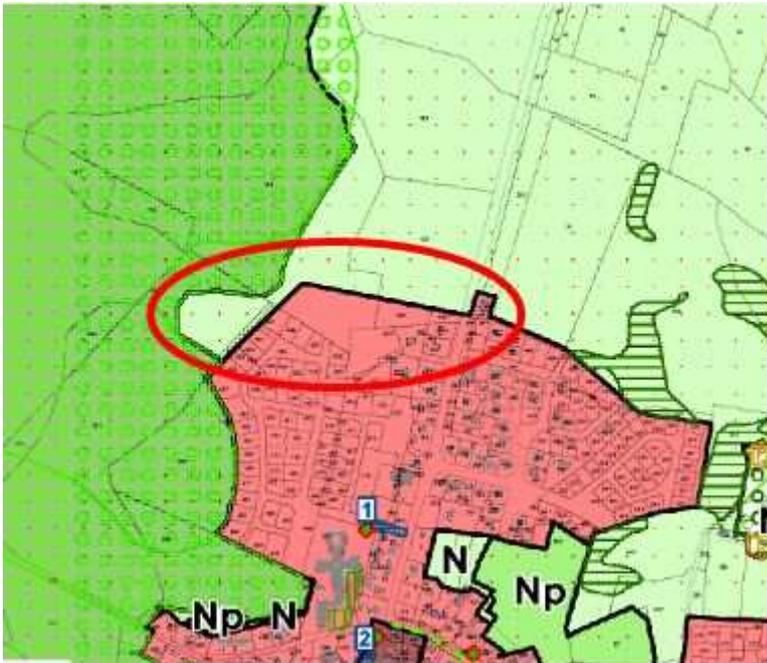
Pour exemple :

Commune de LEON

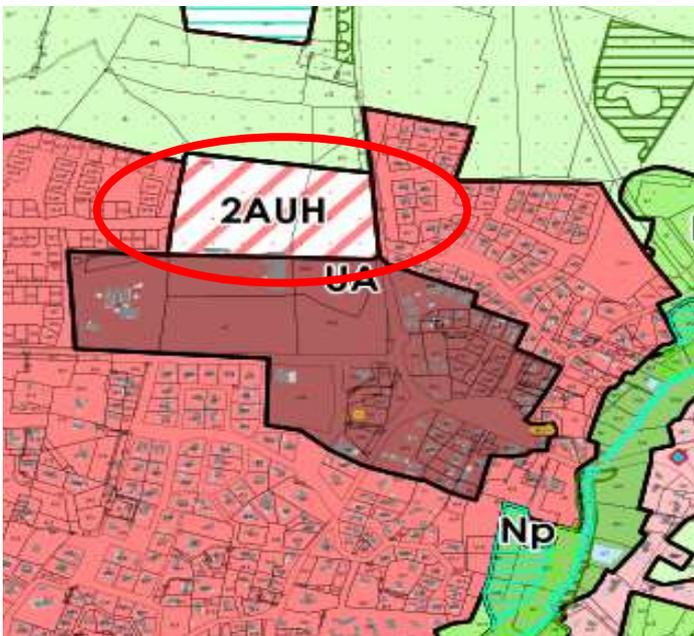


Cette zone d'extension pavillonnaire en linéaire en entrée de bourg, bien que non arborée à ce jour n'est pas souhaitable au regard des enjeux paysagers. Si la zone est maintenue, il conviendra de renforcer l'OAP pour assurer l'intégration paysagère.

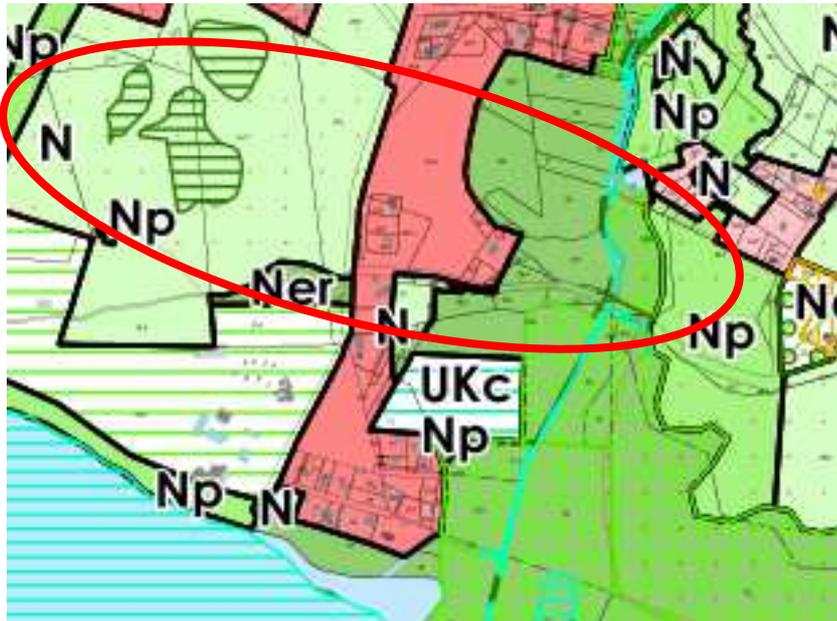
Commune de Vielle-St-Girons



Cette zone, boisée à ce jour, n'a fait l'objet d'aucune instruction de permis d'aménager. L'impact visuel depuis la RD652 est à étudier. Le classement en zone U interroge. Un classement en zone AU serait à prévoir pour assurer l'intégration paysagère.

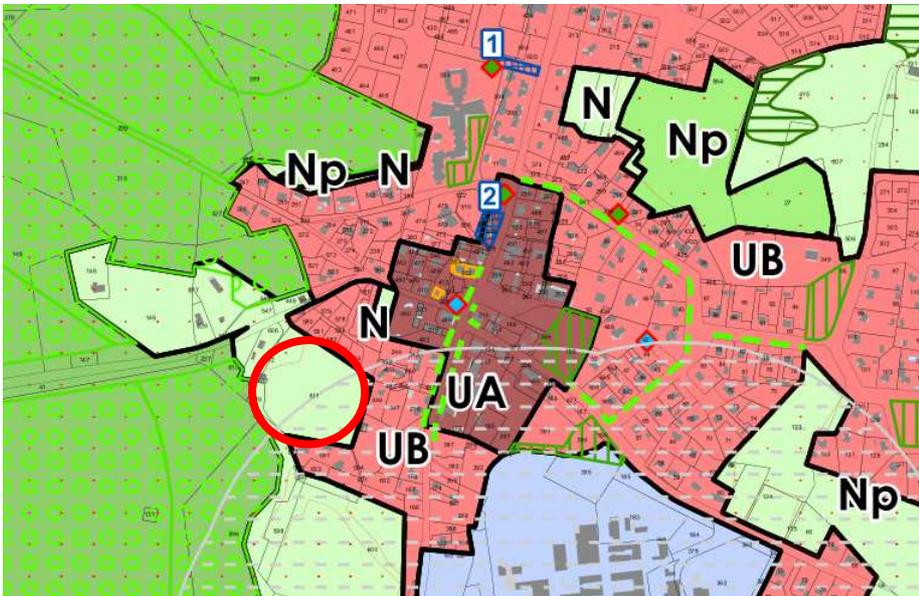


Cette zone a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'aménager. Le classement en 2AU est à vérifier. L'UDAP40 avait demandé un recul important depuis la RD652 pour intégrer au mieux le projet. Cet avis avait été intégré par le porteur de projet.



Cette zone, en site inscrit, située à proximité immédiate de l'étang classé, est une coupure paysagère prioritaire à maintenir. C'est un espace naturel largement boisé faisant l'écran nécessaire entre la zone urbaine et l'étang classé. Ces parties naturelles de qualité en site inscrit ont pour vocation à être préservées, notamment au titre des espaces remarquables, voire des espaces boisés significatifs.

L'extension de la zone UKc par l'Est n'est pas recommandée également.



Cette zone, également en entrée de bourg, a fait l'objet d'une demande de permis d'aménager. Vérifier son intégration à la zone U ou prévoir une zone AU avec une OAP afin d'en maîtriser la qualité paysagère.

Une réponse sera apportée à l'ensemble des questionnements soulevés ci-dessus permettant ainsi de mieux prendre en compte la question de la qualité paysagère des entrées de ville en site inscrit.



RÈGLEMENT ÉCRIT

Remarques concernant les clôtures : Les dispositifs occultant pour les grillages rigides en matériau composite pourraient être interdit sur tout le territoire (hormis en zone d'activités ou secteurs particuliers à définir).

Les clôtures implantées en limite(s) de zones naturelles et forestières doivent obligatoirement être constituées :

- . soit de haies végétales d'essences locales, associées ou non à un grillage métallique non rigide (A ajouter), type simple torsion ou grillage à moutons,
- . soit de clôtures en ganivelle ou piquets bois,
- . soit **aucune** clôture.

Proposition pour les portails et portillons (non réglementé) : portails et portillons seront de facture simple à claire-voie (ferronnerie, bois ou métallique), hormis en zone d'activités ou autre zone particulière à définir.

L'UDAP40 est à la disposition de la collectivité pour travailler et enrichir au besoin cette partie réglementaire du dossier avant l'approbation du document

3.3) Prise en compte du volet « urbain, aménagement »

INTÉGRATION DES PLANS DE RÉFÉRENCE DU TERRITOIRE

La mise en place des stratégies cœur de bourg, plans guide des espaces publics, plans de référence mais également certains plans plages par les communes mériterait d'apparaître dans le rapport de présentation ou dans certaines OAP afin de comprendre et de nourrir davantage le projet intercommunal

LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le profil de voirie « paysagère » que l'on retrouve en annexe des OAP pourrait être précisé systématiquement pour chacune des OAP avec un caractère obligatoire.

Les principes de clôture attendue (des lots et des opérations) dans chacune des zones seront précisés pour l'ensemble des OAP.

Aucun échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation n'est mentionné dans les OAP. L'analyse du caractère programmatique est rendue difficile.

3.4 Synthèse

L'UDAP40 émet un avis **favorable** sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :
(NB : Les éléments en gras relève de la légalité du document d'urbanisme)

- a) Prise en compte du volet « patrimoine et architecture »

ANNEXE - Concernant l'application des servitudes d'utilité publiques

Sur la commune de Saint Michel-Escalus, un arrêté du préfet de Région en date du 22 décembre 2023 a inscrit en totalité au titre des Monuments Historiques l'église Saint-Michel et son avant-porche.



Le plan local d'urbanisme intercommunal doit intégrer et comporter en annexe cette servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et relative aux mesures de protection prises en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques.

Le passage à l'enquête publique est une nécessité.

Ce nouveau périmètre de 500m sera applicable à l'opposabilité du PLUi. (Mesures de publicité effectuées).

Compte tenu de l'arrêté du préfet de Région en date du 22 décembre 2023 ayant inscrit en totalité au titre des Monuments Historiques l'église Saint-Michel et son porche sur la commune de Saint Michel-Escalus, le rapport de présentation et toutes les autres pièces concernées seront modifiées en conséquence (Cartographies comprises)

INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI

Concernant l'enjeu du patrimoine sur le patrimoine bâti, la qualité du travail de recensement, des fiches et de la méthodologie de l'inventaire du patrimoine inventorié et protégé est à souligner.

Ce travail n'est pas parfaitement exhaustif à ce stade. Il sera à mettre à jour dans les années à venir et à compléter lors des prochaines modifications et/ou révisions du document d'urbanisme.

La traduction réglementaire (règlement écrit) des éléments bâtis repérés au titre du L. 151-19 appelle cependant les observations et propositions de corrections (cf partie 1). L'UDAP40 est à la disposition de la collectivité pour travailler et enrichir au besoin cette partie réglementaire du dossier avant l'approbation du document

Une consultation préalable en amont des dépôts de demande d'autorisation d'urbanisme auprès du CAUE, de l'architecte conseil de la collectivité ou de l'UDAP40 pour tous les dossiers concernés par ce repérage bâti au titre du L151-19 du CU est fortement recommandée.

RAPPORT DE PRÉSENTATION- PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX OPÉRÉS :

Cette partie du rapport devra intégrer le choix de la collectivité de recourir à une OAP thématique « PATRIMOINE » sur la commune de Lévigacq. Pour ce faire, la partie introductive de la charte patrimoniale pourrait être intégrée au rapport de présentation du PLUi dans ce chapitre.

RÈGLEMENT ÉCRIT

L'UDAP40 propose un renforcement des règles sur la question d'intégration architecturale des constructions plus dans le respect du maintien du cadre de vie. Des propositions de corrections sont proposées dans le document (cf partie 1).

L'UDAP40 est à la disposition de la collectivité pour travailler et enrichir au besoin cette partie réglementaire du dossier avant l'approbation du document

Pour les dispositions concernant l'intégration des dispositifs d'énergie, thermiques et techniques, certaines règles de l'OAP « patrimoine » réalisées pour Lévigacq seraient très inspirantes pour une intégration dans le règlement écrit à l'ensemble des autres communes.



b) Prise en compte du volet « paysage »

b.1) Règlement graphique

Certaines zones UB et AU, projetées constructibles, interrogent quant à la question du maintien nécessaire de la qualité des entrées de villes en site inscrit. Ces entrées, attrait touristique ou fenêtres paysagère d'intérêts majeurs, mériteraient de rester naturelles car elles permettent d'intégrer les bourgs de manière qualitative. Cette analyse s'est portée exclusivement dans les zones situées en Site Inscrit. (cf partie 2)

Une réponse sera apportée à l'ensemble des questionnements soulevés dans le document permettant ainsi de mieux prendre en compte la question de la qualité paysagère des entrées de ville en site inscrit.

b.2) Règlement écrit

L'UDAP40 propose un renforcement des règles sur la question d'intégration paysagère, notamment des règles concernant les clôtures, portails et portillons. Des propositions de corrections sont proposées dans le document (cf partie 2).

L'UDAP40 est à la disposition de la collectivité pour travailler et enrichir au besoin cette partie réglementaire du dossier avant l'approbation du document

c) Prise en compte du volet « urbain, aménagement »

c.1) Intégration des plans de référence du Territoire

La mise en place des stratégies cœur de bourg, plans guide des espaces publics, plans de référence mais également certains plans plages par les communes mériterait d'apparaître dans le rapport de présentation ou dans certaines OAP afin de comprendre et de nourrir davantage le projet intercommunal

c.2) Les orientation d'aménagement et de programmation

Le profil de voirie « paysagère » que l'on retrouve en annexe des OAP pourrait être précisé systématiquement pour chacune des OAP avec un caractère obligatoire.

Les principes de clôture attendue (des lots et des opérations) dans chacune des zones seront précisés pour l'ensemble des OAP.

Aucun échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation n'est mentionné dans les OAP. L'analyse du caractère programmatique est rendue difficile.



IV Annexes



Annexe 1 : Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes

Dans la présente annexe, vous trouverez l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes (annexe 1.1) ainsi qu'une fiche pratique sur les panneaux solaires (annexe 1.2).



Annexe 1.1 : Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes

Avis de l'UDAP des Landes (40) sur le PLUI de Côte Lande Nature

La Communauté de Communes Côte Landes Nature a arrêté son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par délibération du conseil communautaire du 15/05/2024 et l'a déposé auprès de nos services le 23/05/2024.

L'analyse de ce dossier permet d'une part de s'assurer de la bonne prise en compte des servitudes d'utilité publique (SUP) et des obligations réglementaires relevant du code du patrimoine, de l'environnement et de l'urbanisme et d'autre part de vérifier la cohérence du document au regard de ces obligations.

L'avis de l'UDAP40 est aussi le résultat d'une analyse comprenant trois volets qui sont au cœur de missions des services de proximité de la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

- Prise en compte du volet « patrimoine et architecture » (1)
- Prise en compte du volet « paysage » (2)
- Prise en compte du volet « urbain, aménagement » (3)

(1) Prise en compte du volet « patrimoine et architecture »

(2) Prise en compte du volet « paysage »

(3) Prise en compte du volet « urbain, aménagement »

(4) Synthèse



(1) Prise en compte du volet « patrimoine et architecture »

ANNEXES - Les servitudes Monuments Historiques

Servitudes AC1

Sur la commune de Saint-Michel-Escalus, un arrêté du préfet de Région en date du 22 décembre 2023 a inscrit en totalité au titre des Monuments Historiques l'église Saint-Michel et son avant-porche. Ce classement a été notifié aux collectivités (EPCI et commune de Saint-Michel-Escalus). Cette nouvelle protection génère un rayon de 500 mètres pris en tout point des bâtiments protégés.

Les tracés et éléments nécessaires sont disponibles sur le portail de l'Atlas du Patrimoine. <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

En conséquence, le plan local d'urbanisme intercommunal doit intégrer et comporter en annexe cette servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et relative aux mesures de protection prises en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques.

Le passage à l'enquête publique est une nécessité.

Ce nouveau périmètre de 500m sera applicable à l'opposabilité du PLUI. (Mesures de publicité effectuées).

INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI

Concernant l'enjeu du patrimoine sur le patrimoine bâti, la qualité du travail de recensement, des fiches et de la méthodologie de l'inventaire du patrimoine inventorié et protégé est à souligner.

Ce travail n'est pas parfaitement exhaustif à ce stade. Il sera à mettre à jour dans les années à venir et à compléter lors des prochaines modifications et/ou révisions du document d'urbanisme.

La traduction réglementaire (règlement écrit) des éléments bâtis repérés au titre du L151-19 appelle cependant les observations et propositions de corrections suivantes :

1-1 REGLES GENERALES

P188

« Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité (état de péril avéré).

Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables repérés doivent : ... »

1-2 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES À L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.151- 19 DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL VERNACULAIRE

1.2.1. AMÉNAGEMENTS GÉNÉRAUX DANS UN CONTEXTE D'AIRIAL

Préciser que ce renvoi réglementaire renvoie au zonage Nai du document graphique :

A rajouter en chapeau : « Dans les zones Nai indicé : »



Alors que toute nouvelle construction (hors piscine) sont interdites, il convient de supprimer la réglementation sur les hauteurs et les pentes de toit :

« *Les piscines et équipements techniques liés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. La hauteur totale des constructions est limitée à R+1. Les toits devront respecter une pente comprise entre 35 et 45%. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère traditionnel de l'airial.* »

« *Il conviendra de limiter les espaces de voirie et de stationnement et de veiller à leur non-imperméabilisation. Les voiries et chemins ne devront, en aucun cas, recevoir un revêtement bitumé ou bétonné. Ils seront constitués de sable ou de graves calcaires concassées de teinte ~~jaune-sable~~ ou similaire au sol naturel en présence.* »

« *Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux :*

- *espace collectif ouvert complanté ou replanté de chênes complétés, éventuellement de châtaigniers et d'espèces fruitières. Les clôtures en limites séparatives sont interdites.*

- *espaces privilégiés (ou dédiés ?) (jardin potager, enclos d'élevage, terrasse, piscine...) peuvent être isolés par une haie vive d'essence locale à port libre, doublée intérieurement d'un grillage à mouton (pas de grillage rigide en matériau composite) n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou touffes haies-végétales non monospécifiques devront être judicieusement disposés afin de créer un aspect naturel et d'atténuer le caractère rectiligne et artificiel des haies de type citadin. La plantation de haies monospécifiques de type thuyas, laurier palma, ..., est interdite.* »

Proposition d'intégration pour les piscines :

Les locaux techniques seront soit enterrés soit intégrés dans la construction principale ou dans une annexe adossée à la construction principale. La couleur du revêtement de la piscine sera brune, vert ou gris.

1.2.3 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES TRAVAUX DE RESTAURATION DU BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL À COLOMBAGE

Couverture

- Tuiles canal à dominante rouge ou de teinte vieillie.
- Tuiles canal neuves pour le couvrant, tuiles de récupération ou de teinte vieillie pour le couvert.
- ~~Tuiles à emboîtement type « Tolosa ».~~ Tuiles à emboîtement de type CANAL S tolérées de teinte rouge
- Avant-toits 40 à 50 cm minimum (chevrons apparents) voligeage jointif sur chevron.
- Rives couvertes par une tuile de couvert (sans rabat).
- ~~Lucarnes autorisées exceptionnellement par l'Architecte des Bâtiments de France, positionnées selon tradition.~~
- Souches de cheminées : enduites ou en briques pleines apparentes ou identiques à celles qui existent, couvertes uniquement de tuiles canal de courant.
- Aspirateur statique, plaques de béton sur potelets à exclure. Lanterneau en terre cuite seulement



• ~~Chevrons~~ section minimale : 10 x 10. A supprimer-

• ~~Pannes~~ section minimale : 20 x 12 A supprimer-

Ouvertures

• ~~Respecter et reprendre les proportions des baies d'origine.~~ La création de baies sera intégrée aux colombages existants.-

• les menuiseries seront de préférence en bois ou en métal.

• Proportion verticale de la baie : hauteur supérieure ou égale à 1,4 x la largeur (les ouvrants doubles sont l'exception).

• Volets à lames verticales à barre sans écharpe.

• Appuis saillants en béton exclu : reprendre les modèles existants s'il y a lieu.

Garde-corps

• ~~Exceptionnels, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, dans l'alignement de la façade.~~

• Reprendre les modèles locaux anciens.

• Création de balcons saillants exclue.

- Barreaudage simple et vertical privilégié

Enduits

- Reprendre la même finition et le même coloris que ce qui est conservé dans le cas d'une réfection partielle de façade.
- Qualité des enduits : Mortiers de chaux aérienne ou hydraulique naturelle à l'exclusion du ciment, sable blanc de carrière et sable de mer.
- Finitions des enduits : Enduit, lissés à la truelle, talochés avant la prise ou finement grattés. Les enduits tyroliens, enduits écrasés, enduits plastiques, les jetés truelle sont exclus.
- Teinte de l'enduit : Aucune trace de laitance ne doit rester apparente, couleur sable, ou badigeon blanc.
- Enduits finement grattés tolérés.

Enduits (A rajouter)

- Un badigeon à la chaux peut être mis en œuvre sur les bardages, pans bois pour assurer leur protection

1.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES TRAVAUX DE RESTAURATION DU BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL EN MAÇONNERIE

Couverture

• Tuiles canal à dominante rouge ou de teinte vieillie.

• Tuiles canal neuve pour le couvrant, de récupération ou de teinte vieillie pour le couvert.



- ~~Tuiles à emboîtement type « Tolosa ».~~ Tuiles à emboîtement de type CANAL S tolérées de teinte rouge

- Avant-toits 40 à 50 cm minimum (chevrons apparents) voligeage jointif sur chevron.

- En cas de réfection de rives (dans le bourg par exemple), les rives seront couvertes par une tuile de couvert (sans rabat).

- ~~une seule lucarne peut être autorisée exceptionnellement par l'Architecte des Bâtiments de France (elle sera positionnée selon les habitudes locales traditionnelles).~~

- Souches de cheminée : enduites ou en briques pleines apparentes ou identiques à celles qui existent, couvertes uniquement de tuiles canal de courant. Aspirateurs statiques et plaques de béton sur potelets à exclure. Lanterneau en terre cuite seulement

- ~~chevrons – sections minimale : 10 x 10~~

- ~~panneaux – section minimale : 20 x 12~~

Ouvertures

- Respecter et reprendre les proportions des baies d'origine.

- Proportion verticale : hauteur supérieure ou égale la largeur (les ouvrants doubles sont l'exception).

- les menuiseries seront de préférence en bois

- Volets à lames verticales à barre sans écharpe.

- Appuis saillants en béton exclu : reprendre les modèles existants s'il y a lieu. ▀

Garde-corps

- ~~Exceptionnels, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, dans l'alignement de la façade. Barreaudage simple et vertical privilégié~~

- Reprendre les modèles locaux anciens.

- Création de balcons saillants exclue.

Portes d'entrée

À panneaux pleins ou à panneaux supérieurs vitrés protégés par des volets ou des ½ volets

Portes de garage

Portes en bois à deux vantaux, à lames verticales de largeur irrégulière : à l'exclusion de tout autre modèle de fermeture

Enduits

Reprendre la même finition et le même coloris que ce qui est conservé dans le cas d'une réfection partielle de façade.

- Qualité des enduits : Mortiers de chaux aérienne ou hydraulique naturelle à l'exclusion du ciment, sable blanc de carrière et sable de mer.



- **Finitions des enduits** : Enduits, lissés à la truelle, talochés avant la prise ou finement grattés. Les enduits tyroliens, enduits écrasés, ~~enduits plastiques~~, les jetés truelle sont exclus.

- **Teinte de l'enduit** : Aucune trace de laitance ne doit rester apparente, couleur sable, ou badigeon blanc.

- ~~Enduits finement grattés tolérés.~~

Enduits (A rajouter)

- Les façades ou parties de façades en pierre de taille (y compris chaînages d'angles, encadrement de portes et fenêtres), ne doivent pas être recouvertes par un enduit ou une peinture. Seul le badigeon à la chaux est admis comme finition extérieure afin d'assurer la protection.
- Un badigeon à la chaux peut être mis en œuvre sur les bardages, pans bois ou les pierres de taille laissés apparents.
- Les maçonneries de moellons ou de briques ainsi que les pans de bois peuvent exclusivement recevoir un enduit à la chaux.

1.2.5. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES TRAVAUX DE RESTAURATION DU BÂTI DE TYPE BOURGEOIS CLASSIQUE

Couverture

- ~~Tuiles à emboîtement type « Tolosa »~~ Tuiles à emboîtement de type CANAL S toléré de teinte rouge

- Avant-toits 40 à 50 cm minimum (chevrons apparents) voligeage jointif sur chevron.

Enduits (reprendre les principes rédactionnels de la typologie précédente et à rajouter)

- Les façades ou parties de façades en pierre de taille (y compris chaînages d'angles, encadrement de portes et fenêtres), ne doivent pas être recouvertes par un enduit ou une peinture. Seul le badigeon à la chaux est admis comme finition extérieure afin d'assurer la protection.
- Les maçonneries de moellons ou de briques peuvent exclusivement recevoir un enduit à la chaux.

1.2.6 et 1.2.7 : Reprendre les principes rédactionnels évoqués ci-avant en fonction de la typologie

1.3 : Pas de nouvelle remarque particulière

L'UDAP40 est à la disposition de la collectivité pour travailler et enrichir au besoin cette partie réglementaire du dossier avant l'approbation du document

Une consultation préalable en amont des dépôts de demande d'autorisation d'urbanisme auprès du CAUE, de l'architecte conseil de la collectivité ou de l'UDAP40 pour tous les dossiers concernés par ce repérage bâti au titre du L151-19 du CU est fortement recommandée.



RAPPORT DE PRESENTATION

Compte tenu de l'arrêté du préfet de Région en date du 22 décembre 2023 ayant inscrit en totalité au titre des Monuments Historiques l'église Saint-Michel et son porche sur la commune de Saint-Michel-Escalus, le rapport de présentation et toutes les autres pièces concernées seront modifiées en conséquence (Cartographies comprises)

RAPPORT DE PRESENTATION- PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES :

Cette partie du rapport devra intégrer le choix de la collectivité de recourir à une OAP thématique « PATRIMOINE » sur la commune de Légnacq. Pour ce faire, la partie introductive de la charte patrimoniale pourrait être intégrée au rapport de présentation du PLUI dans ce chapitre.

PADD

Observations :

Seuls les centres bourgs d'Uza et de Légnacq sont visés par le chapitre « maintenir la typicité des lieux ». Or, d'autres bourgs, certes plus développés, ont un tissu de centre bourg de qualité (qualité architecturale notamment, et paysager) qu'il convient également de préserver.

L'ambition de qualité patrimoniale et d'architecture n'est donc pas suffisamment développée par le PADD pour les autres communes, qui pour certaines, disposent d'un Monument Historique ou d'un patrimoine bâti de qualité, dans des secteurs aisément identifiables.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Le tracé des zonages UA (de centralité) sont cohérents au regard des enjeux patrimoniaux et notamment de la présence de certains bâtis anciens. (cf. analyse et propositions au règlement).

REGLEMENT ECRIT

De manière générale, les propositions de corrections ou d'ajouts de règles supplémentaires sont à appliquer à l'ensemble des zones du PLUI ou à expliciter davantage pour la cohérence attendue entre typologie des zones et l'impact architectural. Les zones UA, UB, A et N notamment sont les zones à forte sensibilité architecturale.

Toitures

*Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles de type canal ou d'aspect similaire, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, **flammée, de teinte rouge à rouge brun, vieillie ou de teinte mélangée**, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur noire ou proche du noir sont interdites. **La tuile dite de Marseille de teinte rouge à rouge brun est également autorisée.***



Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson). Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.

Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade

Les cheminées maçonnées doivent être enduites de la même couleur que les façades, ou bien habillées de briques pleines apparentes.

Façades :

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, bleu marine, anthracite, ocre, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris beige, sable, blanc cassé ou blanc. Le nombre de couleurs par unité foncière est limité à deux.

Proposition sur les enduits et menuiseries

Pour éviter les effets contrastes importants entre les enduits clairs et certaines teintes sombres de menuiseries trop souvent utilisées, préciser que les teintes sombres des menuiseries (type 7016, ... à préciser) seront majoritairement utilisées avec les enduits les plus foncés (à préciser). Cela permettrait d'éviter l'enduit blanc et le gris anthracite de manière systématique qui est un non-sens dans ce secteur des Landes (effet « mode ») et qui standardise l'architecture pavillonnaire.

Proposition sur l'application des enduits : Si deux enduits sont employés, ils seront appliqués sur des volumes lisibles. L'usage décoratif est proscrit.

Proposition pour l'application d'un bardage :

L'application d'un bardage bois en façade ne doit pas être anecdotique mais appliqué sur un volume lisible et vertical.

Pour les ouvertures et menuiseries (ensemble des zones) :

Les linteaux des ouvertures sur un même étage seront alignés horizontalement.

Le nombre de formats différents d'ouvertures sur l'ensemble des façades d'une construction ne doit pas excéder 5 (non comptés la porte d'entrée et la porte de garage)

Les fenêtres de toit s'inscriront dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade, et dans la pente de toit. Les "chiens assis" sont interdits.

Proposition sur les toitures plates, dites en terrasse, qui pourraient être admises seulement sur les volumes en RDC. A étudier sans doute en fonction des différents zonages. (en zone urbaine seulement)

Proposition d'intégration pour les piscines :

Les locaux techniques seront soit enterrés soit intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.



Proposition pour l'intégration des dispositifs d'énergie, thermiques et techniques

A l'instar de l'écriture de l'OAP patrimonial de Légnacq, proscrire la pose de panneaux photovoltaïques dite « en escalier »

La reprise des schémas de principe dans le règlement est souhaitable.

LES DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE, THERMIQUES ET TECHNIQUES sont à régler par contexte d'implantation (ci-joint, une note de cadrage permettant d'encadrer la mise en œuvre des capteurs solaires « Développement des énergies photovoltaïques et préservation du patrimoine – DRAC Nouvelle Aquitaine 2023 ») :

- Les dispositifs choisis (notamment les panneaux solaires et photovoltaïques) doivent veiller au meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère
- L'implantation des équipements techniques extérieurs de type climatiseurs et pompes à chaleur
- Le ou les éventuels coffrets hors-sols des réseaux alimentant le terrain (électricité ...), surtout sur les futures zones d'habitat.

L'UDAP40 est à la disposition de la collectivité pour travailler et enrichir au besoin cette partie réglementaire du dossier avant l'approbation du document.

Pour les dispositions concernant l'intégration des dispositifs d'énergie, thermiques et techniques, certaines règles de l'OAP « patrimoine » réalisées pour Légnacq seraient très inspirantes pour une intégration dans le règlement écrit à l'ensemble des autres communes.

(2) Prise en compte du volet « paysage »

ANNEXES : SERVITUDES AC2 / REPRISE DES SITES INSCRITS ET CLASSES

Pas d'observation particulière

RAPPORT DE PRESENTATION

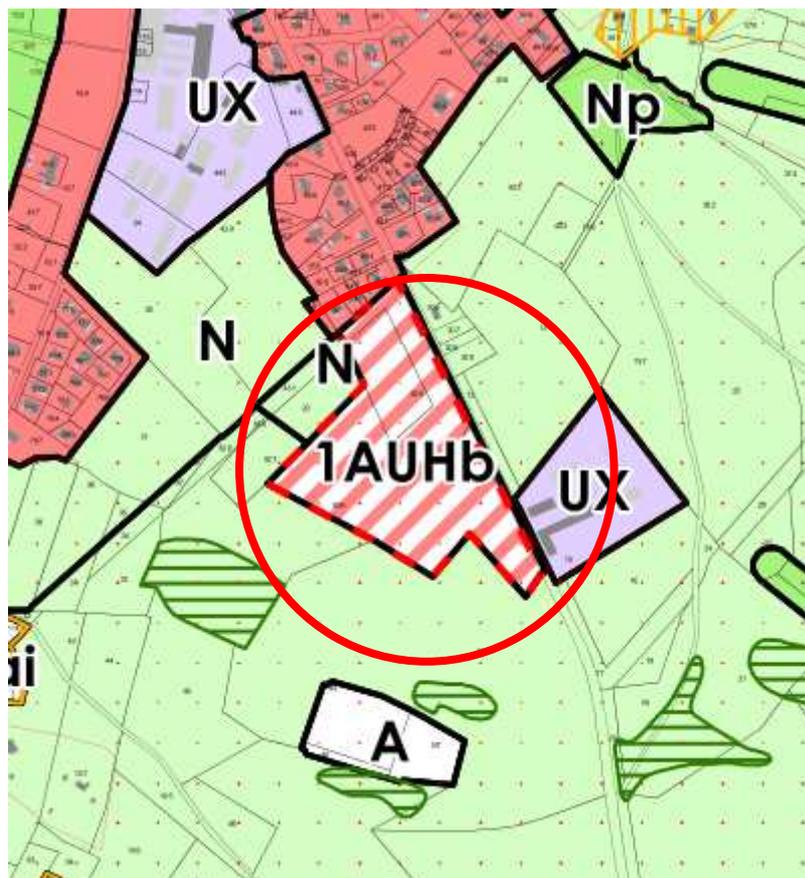
Pas d'observation particulière

REGLEMENT GRAPHIQUE

Certaines zones UB et AU, projetées constructibles, interrogent quant à la question du maintien nécessaire de la qualité des entrées de villes en site inscrit. Ces entrées, attrait touristique ou fenêtres paysagère d'intérêts majeurs, mériteraient de rester naturelles car elles permettent d'intégrer les bourgs de manière qualitative. Cette analyse s'est portée exclusivement dans les zones situées en Site

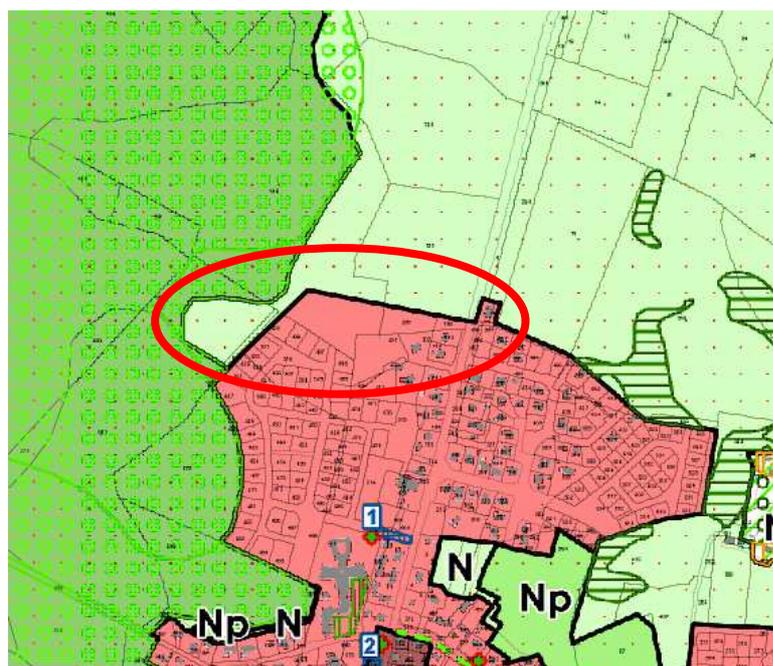
Pour exemple :

Commune de LEON :



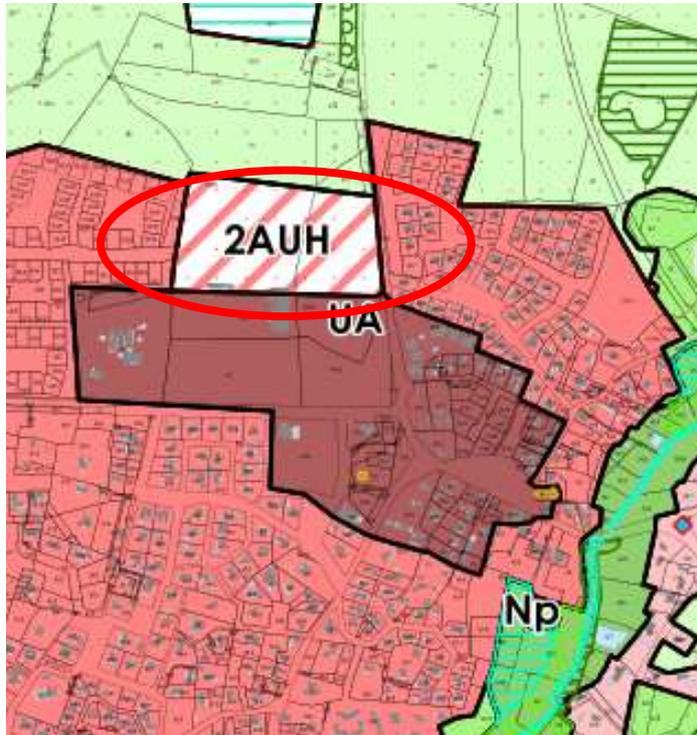
Cette zone d'extension pavillonnaire en linéaire en entrée de bourg, bien que non arborée à ce jour n'est pas souhaitable au regard des enjeux paysagers. Si la zone est maintenue, il conviendra de renforcer l'OAP pour assurer l'intégration paysagère.

Commune de Vieille-St-Girons

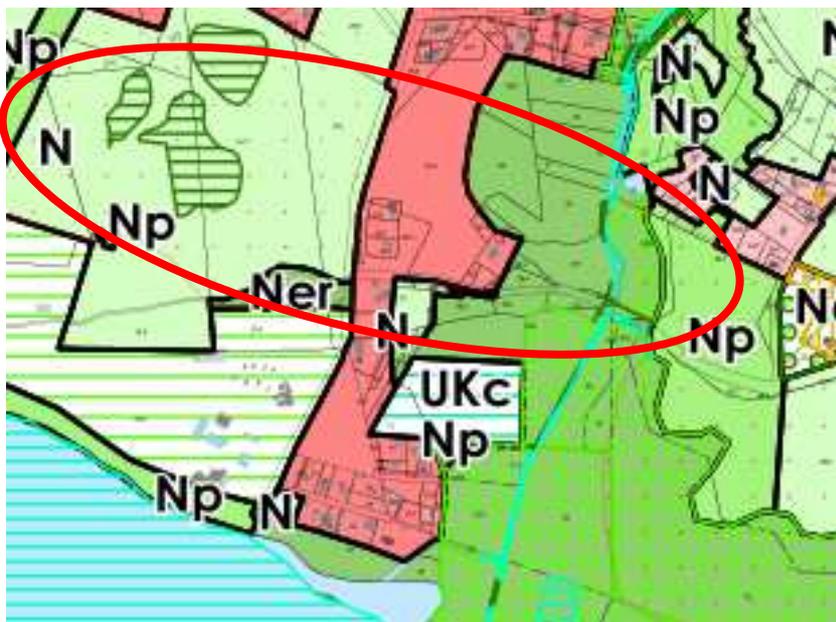




Cette zone, boisée à ce jour, n'a fait l'objet d'aucune instruction de permis d'aménager. L'impact visuel depuis la RD652 est à étudier. Le classement en zone U interroge. Un classement en zone AU serait à prévoir pour assurer l'intégration paysagère.



Cette zone a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'aménager. Le classement en 2AU est à vérifier. L'UDAP40 avait demandé un recul important depuis la RD652 pour intégrer au mieux le projet. Cet avis avait été intégré par le porteur de projet.

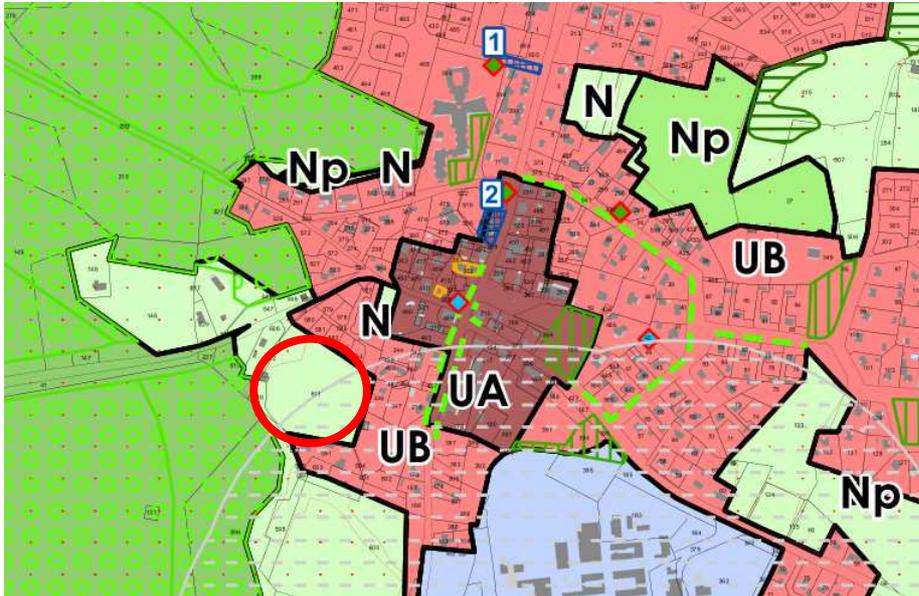


Cette zone, en site inscrit, située à proximité immédiate de l'étang classé, est une coupure paysagère prioritaire à maintenir. C'est un espace naturel largement boisé faisant l'écrin nécessaire entre la



zone urbaine et l'étang classé. Ces parties naturelles de qualité en site inscrit ont pour vocation à être préservées, notamment au titre des espaces remarquables, voire des espaces boisés significatifs.

L'extension de la zone UKc par l'Est n'est pas recommandée également.



Cette zone, également en entrée de bourg, a fait l'objet d'une demande de permis d'aménager. Vérifier son intégration à la zone U ou prévoir une zone AU avec une OAP afin d'en maîtriser la qualité paysagère.

Une réponse sera apportée à l'ensemble des questionnements soulevés ci-dessus permettant ainsi de mieux prendre en compte la question de la qualité paysagère des entrées de ville en site inscrit.

REGLEMENT ECRIT

Remarques concernant les clôtures : Les dispositifs occultant pour les grillages rigides en matériau composite pourraient être interdit sur tout le territoire (hormis en zone d'activités ou secteurs particuliers à définir).

Les clôtures implantées en limite(s) de zones naturelles et forestières doivent obligatoirement être constituées :

- . soit de haies végétales d'essences locales, associées ou non à un grillage métallique non rigide (A ajouter), type simple torsion ou grillage à moutons,
- . soit de clôtures en ganivelle ou piquets bois,
- . soit **aucune** clôture.

Proposition pour les portails et portillons (non réglementé) : portails et portillons seront de facture simple à claire-voie (ferronnerie, bois ou métallique), hormis en zone d'activités ou autre zone particulière à définir.



L'UDAP40 est à la disposition de la collectivité pour travailler et enrichir au besoin cette partie réglementaire du dossier avant l'approbation du document

(3) Prise en compte du volet « urbain, aménagement »

INTEGRATION DES PLANS DE REFERENCE DU TERRITOIRE

La mise en place des stratégies cœur de bourg, plans guide des espaces publics, plans de référence mais également certains plans plages par les communes mériterait d'apparaître dans le rapport de présentation ou dans certaines OAP afin de comprendre et de nourrir davantage le projet intercommunal

LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le profil de voirie « paysagère » que l'on retrouve en annexe des OAP pourrait être précisé systématiquement pour chacune des OAP avec un caractère obligatoire.

Les principes de clôture attendue (des lots et des opérations) dans chacune des zones seront précisés pour l'ensemble des OAP.

Aucun échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation n'est mentionné dans les OAP. L'analyse du caractère programmatique est rendue difficile.



(4) Synthèse

L'UDAP40 émet un avis **favorable** sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :

NB : Les éléments en gras relève de la légalité du document d'urbanisme

1/ Prise en compte du volet « patrimoine et architecture »

ANNEXE - Concernant l'application des servitudes d'utilité publiques

Sur la commune de Saint-Michel-Escalus, un arrêté du préfet de Région en date du 22 décembre 2023 a inscrit en totalité au titre des Monuments Historiques l'église Saint-Michel et son avant-porche.

Le plan local d'urbanisme intercommunal doit intégrer et comporter en annexe cette servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et relative aux mesures de protection prises en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques.

Le passage à l'enquête publique est une nécessité.

Ce nouveau périmètre de 500m sera applicable à l'opposabilité du PLUI. (Mesures de publicité effectuées).

Compte tenu de l'arrêté du préfet de Région en date du 22 décembre 2023 ayant inscrit en totalité au titre des Monuments Historiques l'église Saint-Michel et son porche sur la commune de Saint-Michel-Escalus, le rapport de présentation et toutes les autres pièces concernées seront modifiées en conséquence (Cartographies comprises)

INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI

Concernant l'enjeu du patrimoine sur le patrimoine bâti, la qualité du travail de recensement, des fiches et de la méthodologie de l'inventaire du patrimoine inventorié et protégé est à souligner.

Ce travail n'est pas parfaitement exhaustif à ce stade. Il sera à mettre à jour dans les années à venir et à compléter lors des prochaines modifications et/ou révisions du document d'urbanisme.

La traduction réglementaire (règlement écrit) des éléments bâtis repérés au titre du L151-19 appelle cependant les observations et propositions de corrections (cf partie 1). L'UDAP40 est à la disposition de la collectivité pour travailler et enrichir au besoin cette partie réglementaire du dossier avant l'approbation du document

Une consultation préalable en amont des dépôts de demande d'autorisation d'urbanisme auprès du CAUE, de l'architecte conseil de la collectivité ou de l'UDAP40 pour tous les dossiers concernés par ce repérage bâti au titre du L151-19 du CU est fortement recommandée.

RAPPORT DE PRESENTATION- PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES :

Cette partie du rapport devra intégrer le choix de la collectivité de recourir à une OAP thématique « PATRIMOINE » sur la commune de Lévigacq. Pour ce faire, la partie introductive de la charte patrimoniale pourrait être intégrée au rapport de présentation du PLUI dans ce chapitre.



REGLEMENT ECRIT

L'UDAP40 propose un renforcement des règles sur la question d'intégration architecturale des constructions plus dans le respect du maintien du cadre de vie. Des propositions de corrections sont proposées dans le document (cf partie 1).

L'UDAP40 est à la disposition de la collectivité pour travailler et enrichir au besoin cette partie réglementaire du dossier avant l'approbation du document

Pour les dispositions concernant l'intégration des dispositifs d'énergie, thermiques et techniques, certaines règles de l'OAP « patrimoine » réalisées pour Lévignacq seraient très inspirantes pour une intégration dans le règlement écrit à l'ensemble des autres communes.

2/ Prise en compte du volet « paysage »

REGLEMENT GRAPHIQUE

Certaines zones UB et AU, projetées constructibles, interrogent quant à la question du maintien nécessaire de la qualité des entrées de villes en site inscrit. Ces entrées, attraits touristiques ou fenêtres paysagère d'intérêts majeurs, mériteraient de rester naturelles car elles permettent d'intégrer les bourgs de manière qualitative. Cette analyse s'est portée exclusivement dans les zones situées en Site Inscrit. (cf partie 2)

Une réponse sera apportée à l'ensemble des questionnements soulevés dans le document permettant ainsi de mieux prendre en compte la question de la qualité paysagère des entrées de ville en site inscrit.

REGLEMENT ECRIT

L'UDAP40 propose un renforcement des règles sur la question d'intégration paysagère, notamment des règles concernant les clôtures, portails et portillons. Des propositions de corrections sont proposées dans le document (cf partie 2).

L'UDAP40 est à la disposition de la collectivité pour travailler et enrichir au besoin cette partie réglementaire du dossier avant l'approbation du document

3/ Prise en compte du volet « urbain, aménagement »

INTEGRATION DES PLANS DE REFERENCE DU TERRITOIRE

La mise en place des stratégies cœur de bourg, plans guide des espaces publics, plans de référence mais également certains plans plages par les communes mériteraient d'apparaître dans le rapport de présentation ou dans certaines OAP afin de comprendre et de nourrir davantage le projet intercommunal

LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le profil de voirie « paysagère » que l'on retrouve en annexe des OAP pourrait être précisé systématiquement pour chacune des OAP avec un caractère obligatoire.

Les principes de clôture attendue (des lots et des opérations) dans chacune des zones seront précisés pour l'ensemble des OAP.

Aucun échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation n'est mentionné dans les OAP. L'analyse du caractère programmatique est rendue difficile.

SOLUTIONS ALTERNATIVES ET CONSEILS

Les architectes des bâtiments de France de Nouvelle-Aquitaine sont des acteurs importants du déploiement des énergies renouvelables :

▶ OUVRIR LE CHAMP DES POSSIBLES EN MATIÈRE DE PRODUCTION INDIVIDUELLE D'ÉNERGIE RENOUVELLABLE

Géothermie,
Puits canadien,
Microhydroélectricité,
Récupération calorifique sur réseau d'assainissement,
Chaufferie biomasse

▶ PROMOUVOIR LES SOLUTIONS D'AUTOCONSOMMATION COLLECTIVE SUR LES TOITURES PERMETTANT UNE MASSIFICATION DE LA PRODUCTION

Toitures de supermarché, casernes, écoles, centres techniques, etc.

Méthanisation,
Géothermie collective

◀ ÉLABORER UNE CARTOGRAPHIE DES GISEMENTS DES ZONES PROPICES AU PHOTOVOLTAÏQUE

Éviter la climatisation
Privilégier une ventilation naturelle.

◀ PROMOUVOIR L'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE INTÉGRANT LE CONFORT D'ÉTÉ ET LES BOUQUETS DE TRAVAUX PROPICES À LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

▶ DÉVELOPPER DES FILIÈRES INNOVANTES DE PRODUITS INTÉGRÉS À L'ARCHITECTURE

Droit à l'expérimentation.

▶ PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE PAR ÉCHANGEUR THERMIQUE SOUS TOITURE

▶ DÉVELOPPER DE NOUVELLES FORMES ARCHITECTURALES POUR LES NOUVEAUX USAGES

SUR LE SITE DU MINISTÈRE DE LA CULTURE

→ Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires
<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-Sites/Ressources/Les-guides-guides-techniques-fascicules-et-manuels/Guide-de-l-insertion-architecturale-et-paysagere-des-panneaux-solaires>

FAITES-VOUS CONSEILLER

→ ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie)
<https://www.ademe.fr/>

→ ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)
<https://www.anah.gouv.fr/action/missions/renovation-energetique>

→ Points info énergie sur votre territoire

→ CAUE (Conseil en architecture, urbanisme et environnement)
<https://www.fncaue.com>



DÉVELOPPEMENT DE L'ÉNERGIE PHOTOVOLTAÏQUE ET PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

DES CONSEILS À L'ATTENTION DES PARTICULIERS, DES COLLECTIVITÉS, DES ENTREPRISES

Quelles solutions techniques puis-je mettre en œuvre ?

LES PREMIÈRES QUESTIONS À SE POSER

- ▶ AI-JE BESOIN DE CONFORT D'ÉTÉ ?
- ▶ AI-JE BESOIN DE CONFORT D'HIVER ?
- ▶ EST-CE QUE JE VEUX PRODUIRE DE L'EAU CHAUDE ?
- ▶ EST-CE QUE JE VEUX ÊTRE AUTONOME EN ÉNERGIE ?
- ▶ EST-CE POUR MA PROPRE CONSOMMATION, POUR LA REVENTE OU LES DEUX ?

LES AUTRES QUESTIONS À SE POSER

SI JE SOUHAITE POSER DES PANNEAUX SOLAIRES

- ▶ QUELS SONT MES BESOINS ?
 Est-ce que c'est pour mon propre usage ?
 Quelle technologie solaire est la plus adaptée (panneaux, tuiles, film membrane...) ?
- ▶ OÙ L'INSTALLATION SE SITUE-T-ELLE ?
 Suis-je en espace protégé ou à préserver ?
 Suis-je en centre ancien ?
 Suis-je dans un paysage naturel ?
 Suis-je en zone pavillonnaire ?...
- ▶ QUELLE NÉCESSITÉ DE FAIRE UNE INSTALLATION INDIVIDUELLE ?
 Le projet serait-il pertinent à l'échelle de la rue, du quartier, de la commune ?
 Existe-t-il un projet collectif à proximité ?
- ▶ A QUEL ENDROIT L'INSTALLATION VA-T-ELLE PRENDRE PLACE ?
 Le projet prend-il place sur un bâti ancien ou récent ?
 Un bâti agricole, industriel ou commercial ?
 Sur un terrain ou un monument historique ?
- ▶ QUELLE EST LA RÉVERSIBILITÉ DE L'INSTALLATION ?
 Si elle devait être déposée, quel serait l'état du paysage et du bâti ?
- ▶ QUELLE EST LA VISIBILITÉ DE L'INSTALLATION ?
 Puis-je installer les panneaux sur une annexe, existante ou à créer : garage, véranda, pergola, auvent ? Ou au sol ?
- ▶ QUELLE EST LA RENTABILITÉ DE L'INSTALLATION ?
 Est-ce un projet pérenne ou conjoncturel ?
 Quel coût d'investissement ? Pour quel rendement ?
 Quel coût d'entretien ?
- ▶ QUELLE EST L'INSERTION DE L'INSTALLATION PAR RAPPORT AU BÂTI EXISTANT ?
 Le projet est-il composé par rapport au bâtiment (harmonie, composition, rythme) ?

BONNES PRATIQUES

POUR L'INTÉGRATION DES DISPOSITIFS SOLAIRES

EN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

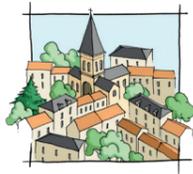
les possibilités et les conditions d'implantations sont définies dans le règlement du SPR

→ Se rapprocher de la commune pour prendre connaissance du règlement.

EN PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

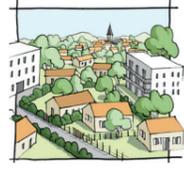
CONTEXTE D'IMPLANTATION

CENTRE ANCIEN



Lieu ou édifice avec forts enjeux patrimoniaux ou historiques.

FAUBOURG



Ensemble urbain cohérent ou en continuité avec le centre ancien.

QUARTIER PAVILLONNAIRE



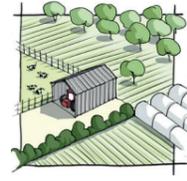
Enjeux architecturaux réduits mais impact sur la valeur d'ensemble à évaluer.

ZONE D'ACTIVITÉ



Enjeux architecturaux faibles mais impact urbain sur les perceptions depuis les grands axes de circulation et dans les entrées de ville.

ZONE AGRICOLE ZONE NATURELLE



Paysage et bâti ruraux préservés à respecter.

OBJECTIFS

Protéger ce qui participe de l'attractivité d'un lieu et générateur de richesse.

Intégrer le projet en l'adaptant aux caractéristiques du bâti.

Favoriser des installations discrètes dans les vues d'ensemble.

Valoriser les surfaces artificialisées par un développement massif.

Inventer des projets accompagnant les éléments constitutifs du paysage.

POINTS DE VIGILANCE

Maintenir l'homogénéité du paysage et des matériaux
Préserver la qualité architecturale du bâti ancien

Maintenir l'homogénéité du paysage et des matériaux
Préserver la qualité architecturale du bâti ancien

Assurer une bonne disposition des panneaux sur la toiture

Aucun

Préserver la qualité architecturale du bâti ancien et des formes traditionnelles

PRINCIPES ET EXEMPLES DE SOLUTIONS ENVISAGEABLES

- ▶ Implantation non visible depuis l'espace public
- ▶ Pose au sol en cœur d'îlot
- ▶ Pose sur annexe en cœur d'îlot

- ▶ Limiter l'impact visuel
- ▶ Implantation sur la longueur de la toiture sur le tiers inférieur ou supérieur de la toiture
- ▶ Utilisation de panneaux de même teinte que la toiture existante

- ▶ Privilégier une pose lors de la création d'un auvent ou sur auvent existant
- ▶ Privilégier une pose en bord inférieur de toiture
- ▶ Privilégier une pose sur une annexe de la construction principale
- ▶ Privilégier une pose alignée avec les ouvertures
- ▶ Privilégier une pose au sol

- ▶ Développer l'implantation sur les toitures des bâtiments à caractère industriel
- ▶ Développer l'implantation en ombrière sur les parkings
- ▶ Privilégier la pose sur bâtiments existants dans les ZAC

- ▶ Limiter l'impact dans le paysage
- ▶ Eviter la covisibilité avec les éléments remarquables (paysage, bâti...)
- ▶ Eviter les hangars industriels avec toiture asymétrique couverte de panneaux photovoltaïques

EXEMPLES DE SOLUTIONS ENVISAGEABLES



CENTRE ANCIEN



pose au sol ou sur annexe en cœur d'îlot

FAUBOURG

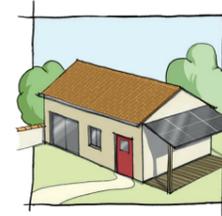


Utilisation de panneaux de même teinte que la toiture

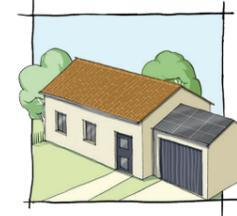


pose sur la largeur de la toiture sur le tiers inférieur

QUARTIER PAVILLONNAIRE



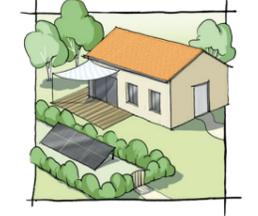
pose lors de la création d'un auvent ou sur auvent existant



pose sur une annexe de la construction principale



pose alignée avec les ouvertures



pose au sol

ZONE D'ACTIVITÉ



pose en ombrière sur parking ou sur toiture



pose au milieu de la toiture



pose au milieu d'une toiture à 4 pans



pose aléatoire

À ÉVITER





Annexe 2 : Tableau des ICPE Agricoles de la Communauté des Communes Côte Landes Nature (source DDETSPP)

CASTETS
DELMAS POISSONS ET MARÉES – route de Taller – Autorisation
PISCICULTURE DE LA PALUE – SARL DE LAGESTE – route de Taller LD« Chiouleben » – Autorisation
DAVERAT Jérôme et DUGACHARD Thierry – EARL DE MONT MAGESCQ 2765 route de Minjouay – Avicole – Enregistrement
CHALLET Martine & DAVERAT Jérôme – SARL L'ORÉE DES PINS – 2765 route de Minjouay – Avicole – Enregistrement
DAVERAT Jérôme – EARL PIGNADA – 2765 route de Minjouay – Avicole – Déclaration
LAFITTE Didier – 2390 Route de Lelanne – Avicole – Déclaration
LAFITTE Marinette – 258 route de Pageot – Avicole – Déclaration
LAGOUEYTE Christian – EARL LE BELICQ – 3674 route de Minjouay – Avicole – Déclaration
PONCET Jean-Luc – EARL PONCET – 4600 route de Minjouay – Avicole – Déclaration
TAUZIA Jean-Marie – EARL PILLART – 98 chemin Pillart – Avicole – Déclaration
LEON
SEMONIN Sandrine – ÉLEVAGE DE SANDIE LANDES – LD « Grit » – Chiens – Enregistrement
LEVIGNACQ
PISCICULTURE DU MOULIN VIEUX – SARL Les TRUITES de la CÔTE D'ARGENT – 505, rue de la Grande Lande LD « Moulin Vieux » – Autorisation
LINXE
DECRE Thierry – route de Labaste LD « Le Cout » – Chiens – Déclaration
CASTETS Laurent – EARL LA PALUE – 575 chemin de Papillon – Bovins – Déclaration



UZA
Néant
VIELLE-SAINT-GIRONS
Néant
SAINT-JULIEN-EN-BORN
– PISCICULTURE DU CHICOT – SARL LES TRUITES DE LA COTE D'ARGENT – 1031 route de Bayle LD “Chicot” – Autorisation
– FROUSTEY Pierre – EARL FROUSTEY – LD « Laffite » – Avicole – Enregistrement
– LAPEYRE Pierre – GAEC SABLE BLANC – LD « Plaine Sable Blanc » – Avicole – Déclaration
TALLER
– BERBILLE Thierry – SCEA LE PLAT Site 1 – Avicole – Déclaration
– BERBILLE Thierry – SCEA LE PLAT Site 2 – Avicole – Déclaration
– DUPORT Jean – « LD « Grand Lamie » – Chiens – Déclaration



Annexe 3 : Avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile



Direction générale de l'Aviation civile

Service national d'Ingénierie aéroportuaire
« Construire ensemble, durablement »

SNIA Sud-Ouest
Bureau Instruction des Servitudes Aéronautiques

D.D.T.M des Landes
SAR/BPU

par mail :

ddtm-sar-bpu@landes.gouv.fr

Nos réf. : N° 36996

Vos réf. : courriel du 29 mai 2024

Affaire suivie par : Christophe Plantey

snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr

Tél. : 06 14 75 84 77

Objet : PLUi arrêté – Communauté de communes de Côte Landes Nature

Par courriel cité en référence, vous nous informez que par délibération en date du 15 mai 2024, la Communauté de communes de Côte Landes Nature a arrêté son projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

En application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, vous nous transmettez pour avis ce document.

L'étude de ce document appelle de ma part les remarques suivantes :

1 - Liste des servitudes d'utilité publique :

Du point de vue de la navigation aérienne **civile**, la communauté de communes est uniquement concernée par la servitude T7 qui est bien mentionnée dans la liste des servitudes avec le bon service gestionnaire :

Le service gestionnaire de cette servitude est :

DGAC / SNIA SO – Aéroport Bloc Technique – TSA 85002 – 33688 Mérignac cedex.

snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr

2 – Plan des servitudes d'utilité publique :

Pour information, il n'existe pas de plan matérialisant cette servitude. Cependant, s'appliquant sur tout le territoire de la commune, elle peut, par exemple, apparaître dans la légende du plan des Servitudes d'Utilité Publique comme suit :

T7	servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières	Ensemble de la communauté de communes
----	--	---------------------------------------

En conséquence, il est nécessaire de procéder à la mise à jour du projet de PLUi arrêté.



3-Avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF)

Centre National de la Propriété Forestière
Nouvelle-Aquitaine

001195

Monsieur le Président
Communauté de communes Côte Landes Nature
272 avenue Jean Noël Serret
40260 Castets

N/Réf : SL/LOD/TMT 07/2024

Objet : Avis PLUI Côte Landes Nature

Bordeaux, le 15 juillet 2024

Monsieur le Président,

Suite à votre courrier du 23 mai 2024, concernant la procédure de consultation du PLUI Côte Landes Nature, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

Tout d'abord, nous relevons de manière positive la bonne prise en compte de la forêt landaise avec une description des milieux et de sa sylviculture, ainsi qu'une mise en avant de la filière économique, de la page 63 à 65 du rapport de présentation (1.2). De même, le risque incendie est bien pris en compte avec un total de 10 pages explicatives dans ce rapport de présentation (1.3), page 119.

Cependant, nous attirons votre attention sur l'utilisation des outils de protections tels que les Espaces Boisés Classés (EBC) et l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. En effet, page 113 du rapport de présentation (1.4), il est indiqué la surface totale des boisements classés en EBC, soit 20 699.08 ha sur les 53 880.93 ha de forêt que compte la communauté de commune. D'après la justification en page 110 du même document, les boisements désignés le sont pour : « des motifs d'ordre environnementaux ». Nous souhaitons vous rappeler que ce type d'outil d'urbanisme doit être utilisé à bon escient, afin de protéger du défrichement des espaces forestiers particulièrement remarquables et/ou menacés. L'EBC, utilisé de manière trop systématique, peut engendrer des conflits d'usage et nécessiter une révision du PLU. Il peut également constituer un obstacle à une opération à but environnemental, de type restauration de milieux ouverts, par exemple. Nous vous rappelons également que le Code Forestier et la réglementation sur le défrichement constitue déjà une protection.

Au vu de ces éléments, nous émettons un avis défavorable et demandons à ce que l'utilisation de l'EBC soit revue de manière cohérente et rationnelle.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur,


Stéphane LATOUR

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

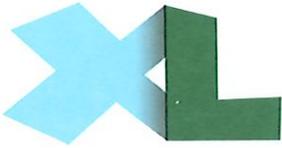
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046F-DE



4-Avis du Conseil Départemental des Landes



Département
des Landes

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046F-DE



Les Landes, le Département

DGA Transitions Ecologique, Energétique et Mobilités

Réf. : RS/MPD - KLK D24070380 KFK

Dossier suivi par :
Rachel SOUQUET
Service Aménagement Durable
et Gestion Domaniale
Poste 83.05

Monsieur Philippe MOUHEL
Président de la Communauté de Communes
Côte Landes Nature
272 avenue Jean Noël Serret
40260 CASTETS

Le 26 JUIL 2024

Objet : Notification de l'avis de la Commission Permanente sur le projet de Plan Local D'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de la Communauté de Communes Côte Lande Nature.

Monsieur le Président,

Pour faire suite au courrier du 15 juillet 2024, vous informant de la décision de la Commission Permanente, vous voudrez bien trouver ci-joint, la copie de la délibération du 15 juillet 2024, valant décision du Département sur le projet de Plan Local D'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation,
Lucie TAVERNE
Directrice DGA
Transitions Ecologique, Energétique et Mobilités

P.J. : copie délibération Commission Permanente

Conseil départemental des Landes
Hôtel du Département
23 rue Victor Hugo
40025 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 05 40 40
Mél. : envrionnement@landes.fr

landes.fr

109/155



DEPARTEMENT
DES LANDES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Réunion du 15/07/2024

Président : M. Xavier FORTINON

N° D-4/2 Objet : URBANISME

Conseillers départementaux en exercice : 30

Votants : 30

Présents : M. Xavier FORTINON (Présentiel), M. Dominique COUTIERE (Présentiel),
Mme Rachel DURQUETY (Présentiel), M. Paul CARRERE (Présentiel),
Mme Muriel LAGORCE (Présentiel), M. Jean-Luc DELPUECH (Présentiel),
Mme Eva BELIN (Présentiel), Mme Dominique DEGOS (Présentiel),
M. Henri BEDAT (Présentiel), Mme Monique LUBIN (Présentiel),
Mme Sylvie BERGEROO (Présentiel), M. Didier GAUGEACQ (Présentiel),
Mme Christine FOURNADET (Présentiel), M. Cyril GAYSSOT (Présentiel),
Mme Agathe BOURRETERE (Présentiel), M. Frédéric DUTIN (Présentiel),
Mme Salima SENSOU (Présentiel), M. Julien PARIS (Présentiel),
Mme Patricia BEAUMONT (Présentiel), Mme Sandra TOLLIS (Présentiel),
M. Damien DELAVOIE (Présentiel), M. Jean-Marc LESPADÉ (Présentiel),
Mme Martine DEDIEU (Présentiel), M. Julien DUBOIS (Présentiel),
Mme Hélène LARREZET (Présentiel), M. Christophe LABRUYERE (Présentiel)

Pouvoirs : M. Olivier MARTINEZ a donné pouvoir à Mme Monique LUBIN,
M. Boris VALLAUD a donné pouvoir à Mme Agathe BOURRETERE,
Mme Magali VALIORGUE a donné pouvoir à M. Dominique COUTIERE,
Mme Sylvie PEDUCASSE a donné pouvoir à Mme Eva BELIN

Absents : M. Olivier MARTINEZ, M. Boris VALLAUD, Mme Magali VALIORGUE,
Mme Sylvie PEDUCASSE



Résultat du Vote :

POUR (30) : Xavier FORTINON, Dominique COUTIERE, Rachel DURQUETY, Paul CARRERE, Muriel LAGORCE, Jean-Luc DELPUECH, Eva BELIN, Olivier MARTINEZ, Dominique DEGOS, Henri BEDAT, Monique LUBIN, Boris VALLAUD, Magali VALIORGUE, Sylvie BERGEROO, Didier GAUGEACQ, Christine FOURNADET, Cyril GAYSSOT, Agathe BOURRETERE, Frédéric DUTIN, Salima SENSOU, Julien PARIS, Patricia BEAUMONT, Sandra TOLLIS, Damien DELAVOIE, Sylvie PEDUCASSE, Jean-Marc LESPADÉ, Martine DEDIEU, Julien DUBOIS, Hélène LARREZET, Christophe LABRUYERE

CONTRE (0) :

ABSTENTION (0) :

NE PREND PAS

PART AU VOTE (0) :

N° D-4/2

La Commission Permanente du Conseil départemental,

VU les crédits inscrits au budget départemental ;

VU le rapport de M. le Président du Conseil départemental ;

VU la délibération n° D-4/1 de la Commission Permanente du 15 juillet 2024, validant l'urgence du rapport « *URBANISME* », et approuvant son inscription à l'ordre du jour de la séance ;

EN VERTU de la délégation générale donnée par le Conseil départemental à la Commission Permanente par délibération n° 4 en date du 1^{er} juillet 2021 ;

APRES en avoir délibéré,

DECIDE :

Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Côte Landes Nature - Avis du Département :

Considérant que, conformément au code de l'Urbanisme, en particulier ses articles L.132-7, L.132-11, L.153-16 et R.153-4, et dans le cadre de ses compétences, le Département des Landes, en tant que personne publique associée, doit formuler un avis sur les projets de Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), de Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) et de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) arrêtés par les Conseils communautaires ou les Conseils municipaux, au plus tard trois mois après leur transmission,

considérant :

- qu'un emplacement réservé a été inscrit dans le PLU de Léon au bénéfice du Département pour la réalisation d'une voie de contournement du centre-bourg,
- que le Département a donné en 2017 un avis favorable sur le PLU arrêté par la commune de Léon, sous réserve en particulier que le tracé de l'emplacement réservé 7 le long de la RD 652 soit conservé au bénéfice du Conseil départemental pour le projet de voie de contournement (délibération de la Commission Permanente n° 4⁽³⁾ du 15 décembre 2017),
- que le Département des Landes a donné son accord pour mettre à disposition de la Commune, par voie de convention, une emprise départementale incluse dans l'emplacement réservé, afin d'y réaliser un tronçon de voie, les travaux envisagés par la Commune (réalisation d'une voie de circulation) s'intégrant dans le cadre de l'aménagement de son centre-bourg avec la mise en place d'un plan de circulation,



- qu'une convention de transfert de gestion d'emprises du domaine public a été approuvée en 2022 par le Département dans ce cadre (délibération n° D-1⁽¹⁾ du 9 décembre 2022 de la Commission Permanente),

VU le courrier du 13 mars 2024 par lequel le Département des Landes fait part de son avis défavorable quant à la suppression de l'emplacement réservé inscrit actuellement au PLU du territoire et au bénéfice du Département, pour la réalisation d'une voie de contournement de Léon,

compte tenu de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par la Communauté de Communes Côte Landes Nature intervenu par délibération du Conseil communautaire le 15 mai 2024, et de la transmission par ladite Communauté de celui-ci au Département des Landes pour avis le 23 mai 2024, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi se déclinant selon deux orientations générales :

1. Un côté « *Landes-Nature* » à cultiver :

- 1-1 Faire de la « *Trame Verte et Bleue* » l'écrin des communes littorales et rétro-littorales
- 1-2 Valoriser les bourgs, le patrimoine bâti et naturel
- 1-3 Ambitionner une qualité du cadre de vie dans tous les domaines
- 1-4 Maîtriser l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricole et forestier

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

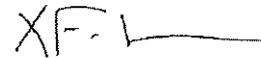
- 2-1 Diversifier l'attractivité économique et accompagner qualitativement le tourisme
- 2-2 Diversifier l'attractivité résidentielle
- 2-3 Favoriser l'accueil d'une population active

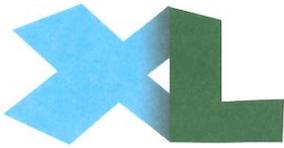
- d'apporter sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Côte Lande Nature les observations suivantes :

- Concernant le règlement :
 - sur la carte de la page 427 du règlement 7-1, la RD 10^e ne figure pas.
- Concernant les orientations d'aménagement et le paysage :
 - le Département des Landes a co-porté avec l'Etat un atlas des paysages qui a été validé fin 2023. Il a vocation à être pris en compte dans les orientations d'aménagement des documents d'urbanisme des collectivités. Il serait souhaitable que le projet de PLUi intègre l'atlas des paysages en l'identifiant clairement dans le PADD et dans les OAP (Orientations d'Aménagements et de Programmation) présentées.
- Concernant les orientations d'aménagement, la consommation foncière et la densité :
 - le projet présenté dans son PADD intègre bien les enjeux de consommation foncière, il pourrait avantageusement introduire la notion de densité et de formes urbaines en lien avec la préservation des centres-bourgs.

- Concernant la prise en compte des projets portés par le Département :
- le Département s'est engagé avec le syndicat mixte Géolandes dans des projets d'aménagement des plages littorales et lacustres. Le zonage proposé devrait être adapté pour permettre la bonne réalisation de ces projets coconstruits avec les collectivités concernées.
- d'émettre, au-delà de la prise en compte de ces observations, un avis défavorable sur le projet de PLUi de la Communauté de Communes Côte Lande Nature, arrêté par délibération de son Conseil communautaire du 15 mai 2024, compte tenu, concernant les emplacements réservés, de la suppression du tracé de l'emplacement réservé n° 7, le long de la RD 652 au bénéfice du Département afin de réaliser une voie de contournement du centre-bourg, contrairement au souhait de celui-ci,
- le Département souhaitant maintenir en effet à son bénéfice l'emplacement réservé existant.

Signé par : Xavier FORTNON
Date : 25-07-2024
Qualité : Président du Conseil départemental des Landes





Département
des Landes

Xavier Fortinon

Président du Conseil départemental

Monsieur Philippe MOUHEL

Président de la Communauté de Communes

Côte Landes Nature

272 avenue Jean Noël Serret

40260 CASTETS

DGA Transitions Ecologique, Energétique et Mobilités

Réf. : RS/MPD - KLK D24070381 KFK

Dossier suivi par :
Rachel SOUQUET
Service Aménagement Durable
et Gestion Domaniale
Poste 83.05

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046F-DE



Le 19 JUIL 2024

Objet : Notification de l'avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de la Communauté de Communes Côte Landes Nature.

Monsieur le Président,

Par courrier du 17 mai 2024, vous m'avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté par délibération de votre conseil communautaire en date du 15 mai 2024.

Lors de sa réunion du 15 juillet 2024, la Commission Permanente du Conseil départemental a émis un avis défavorable après examen dudit projet.

En effet, au-delà d'observations relatives aux orientations d'aménagement et à la prise en compte des projets portés par le Département, le tracé de l'emplacement réservé n° 7, le long de la route départementale n° 652 au bénéfice du Département afin de réaliser une voie de contournement du centre-bourg n'apparaît plus contrairement au souhait du Département.

A ce titre, mes services vous transmettront la délibération de la Commission Permanente dès son retour du contrôle de légalité.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à vous.

Xavier FORTINON

Président du Conseil départemental

X.F. L

Conseil départemental des Landes
Hôtel du Département
23 rue Victor Hugo
40025 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 05 40 40
Mél. : environnement@landes.fr

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046F-DE



5-Avis de la Chambre d'Agriculture des Landes

Monsieur le Président
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CÔTE LANDES NATURE
272 Avenue Jean Noël Serret
40 260 CASTETS

Mont de Marsan, le 16 août 2024

Réf : URBA/NBV/SC/2024-13

Dossier suivi par :
Nicolas BELLARDENT-
VALLEAU

Tél. : 05 58 85 44 18
Tél : 06 32 23 73 45
territoires@landes.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Nous avons bien pris connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Côte Landes Nature, arrêté par délibération du conseil communautaire du 15 mai 2024.

Après analyse détaillée du dossier que vous nous avez transmis voici les remarques que nous pouvons formuler.

Nous tenons à saluer la volonté de l'intercommunalité de pérenniser la vocation agricole du territoire et de limiter la consommation foncière globale et plus particulièrement sur les espaces NAF. Cependant, cela ne se traduit pas dans l'objectif affiché de 29% de modération de consommation de terres naturelles, agricoles et forestières à des fins urbaines là où l'objectif ZAN de la Loi Climat et Résilience prône les 50%.

Siège Social
Cité Galliane - BP 279
40005 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 85 45 45
Fax : 05 58 85 45 46
accueil@landes.chambagri.fr

Antenne Hagetmau
Pôle d'Activités St Girons
55 rue du Général Giliot
40700 HAGETMAU
Tél. : 05 58 79 77 70
Fax : 05 58 79 77 71

Antenne Yzosse
Maison du Paysan
1030 Route de Montfort
40180 YZOSSE
Tél. : 05 58 90 72 10
Fax : 05 58 90 72 11

Espace Tourisme Vert
137 avenue Foch - BP 279
40005 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 85 44 44
Fax : 05 58 85 44 45

Nous notons au sein du rapport de présentation une grande faiblesse du diagnostic agricole qui ne permet pas de comprendre la représentativité de l'activité agricole sur votre territoire. Il serait nécessaire d'apporter des éléments chiffrés à jour pour mieux présenter le secteur agricole.

Plusieurs thématiques qui permettent d'avoir un aperçu de l'activité économique agricole de votre territoire et des enjeux qui en découlent ne sont pas traitées. Notamment :

- le nombre d'exploitations et la SAU par commune qui permet d'identifier le poids de l'activité agricole à l'échelle communale ;
- l'occupation du sol qui permet de connaître la couverture au sol de l'ensemble des parcelles ;
- les ICPE qui permettent de connaître les distances d'éloignement et de faire des choix judicieux en matière d'ouverture d'urbanisation et de construction ;
- l'inventaire des CUMA qui permet l'identification des partenaires et de mieux cerner le poids économique de l'agriculture sur le territoire.

Le règlement de la zone A autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ce que nous saluons. Mais par ailleurs, nous souhaiterions que les constructions nécessaires à l'exploitation forestière soient interdites en zone A et seulement autorisées en zone N comme le prévoient les R.151-23 et R.151-25 du Code de l'urbanisme.

Nous attirons votre attention sur les zones Agricoles avec enjeux paysagers (Ap) et les zones Naturelles (Np). Nous constatons que de nombreuses parcelles agricoles sont traversées ou intégrées totalement par ces types de zonage. La vocation



agricole de ces terrains étant confirmée, il ne doit pas y avoir de restriction qui puisse entraver le développement de l'activité des exploitants agricoles. La sanctuarisation des espaces agricoles n'est à nos yeux pas la réponse au maintien de l'activité agricole, et encore moins à son adaptation vis-à-vis des problématiques économiques, sociétales et environnementales que nous connaissons tous. Par conséquent, nous vous invitons à procéder à une vérification des zonages AP et NP afin de ne pas entraver le développement de l'activité agricole.

Le règlement des zones A et N prévoit (page 160) la possibilité de construction de deux annexes à l'habitation de 40 m². Cette disposition n'est pas conforme à la doctrine départementale, il serait donc nécessaire d'autoriser seulement une seule annexe de 40 m² sur la durée de vie de votre PLUi.

Nous souhaitons également attirer votre attention sur une caractéristique architecturale des bâtiments d'élevage. Vous mentionnez page 163 du règlement écrit, que les bâtiments agricoles devront avoir une pente de toiture avec un minimum de 35% et un maximum de 40%. Dans le cas des élevages de volailles, les bâtiments sont construits avec un pourcentage de toit supérieur ou égal à 25%. En effet, cette inclinaison permet d'optimiser l'ambiance du bâtiment (température, oxygène et hygrométrie) pour garantir le bien-être des animaux. C'est pourquoi, il serait souhaitable d'autoriser les constructions d'élevage avec une pente de toiture à partir de 25% avec couverture en bac acier afin de ne pas bloquer des projets sur votre territoire.

Enfin, nous attirons votre attention sur certains STECAL dont le choix du détour du secteur impacte des surfaces agricoles et naturelles. Nous vous incitons à ce que le périmètre se rapproche au plus près du bâti existant. Pour exemple, le SETCAL prévu sur la commune de Saint-Michel-Escalus permettant le projet d'eco-lodges, semble occuper une surface importante.

En conclusion, ces éléments étant exposés, et dans la mesure de leur prise en compte, la Chambre d'agriculture des Landes émet un avis favorable sur votre projet de PLUi que vous nous avez transmis.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.

Marie-Hélène CAZAUBON
Présidente



**6-Avis de la Communauté
de Communes Côte
Landes Nature
SCOT
PLH
Autorité Organisatrice
des Mobilités**

L'an deux mille vingt-quatre, le premier juillet à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de COTE LANDES NATURE, dûment convoqué le 19 juin 2024, s'est réuni en session ordinaire, à la salle de la Huchette à LEON sous la présidence de M. Philippe MOUHEL.

Identifiant : DEL2024YD020702

PRESENTS : Ph. MOUHEL-D.VEJUX- M.LAVIELLE- J.MORA-M.DUVIGNAC-M.RAFFIN-D.DUPRAT-M.LAGORCE-JC CAULE- Th.GALLEA-V.MORA-M.VERNIER- J.WATIER-C.GUILLET-G.DUCOUT-V.MORESMAU-A.GOMEZ-M.LAGOUEYTE-D.CLAVERY- C.LUCIANO- K.DASQUET-D.JARREAU-N.CAMOUGRAND
ABSENTS : C.SEYS-JL BARRERE -L.MERLIN- G.NAPIAS-I.LESBATS- JJ.LEBLOND- excusés
POUVOIRS : C.SEYS à Ph.MOUHEL-JL BARRERE à M.LAVIELLE - G.NAPIAS à J.WATIER - I.LESBATS à C.GUILLET
M. M.RAFFIN est élu secrétaire de séance.
Membres en exercice : 29 Présents : 23 Pouvoirs : 4

OBJET: Avis de la Communauté de Communes au titre du Schéma de cohérence Territoriale (SCOT), du Programme Local de l'Habitat (PLH) et de l'Autorité Organisatrice des Mobilités sur projet de Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Côte Landes Nature.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 132-7 et suivants,
VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Côte Landes Nature approuvé par délibération du conseil communautaire du 5 juin 2018,
VU la Modification n°1 du SCOT Côte Landes Nature approuvé par délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2022,
VU la prescription du Programme Local de l'Habitat (PLH) Côte Landes Nature par délibération du conseil communautaire du 6 décembre 2021,
VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes et les communes membres,
VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,
VU le débat sur le PADD qui s'est tenu au sein du conseil communautaire du 26 juin 2023,
VU la délibération du conseil communautaire du 15 mai 2024 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature,
VU le courrier de saisie de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Côte Landes Nature en date du 17 mai 2024 sollicitant l'avis de la communauté de communes au titre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Programme Local de l'Habitat (PLH) et en qualité d'Autorité Organisatrice des Mobilités,
VU le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature arrêté,
CONSIDERANT qu'au titre des compétences précitées le conseil communautaire dispose d'un délai de 3 mois pour formuler son avis sur le projet de PLUi arrêté,
CONSIDERANT que le PLUi s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SCOT notamment en matière de préservation des milieux, de scénario démographique, de besoin en logements et de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
CONSIDERANT que le projet de PLUi évalue correctement la compatibilité avec le SCOT au travers du rapport de présentation et plus particulièrement de la pièce 1.4 « Explication des choix »,
CONSIDERANT que le projet de PLUi inscrit un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 30,8%, sensiblement supérieur à l'objectif de 29% affiché par le SCOT,
CONSIDERANT que le PLUi prend en considération les dynamiques démographiques et de productions de logement déjà observées depuis l'approbation du SCOT en 2018 pour définir les besoins en la matière en compatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT,
CONSIDERANT que la procédure d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) relève d'une démarche volontaire de l'intercommunalité,
CONSIDERANT que l'élaboration du Programme Local de l'Habitat s'est faite simultanément à l'élaboration du PLUi ce qui a permis d'assurer une compatibilité du projet de PLUi avec les objectifs du PLH notamment en matière de scénario démographique et de production de logements.
CONSIDERANT que le PLH établit sur la période 2024-2030 s'inscrit dans la première phase du PLUi qui a été établit sur une période de 12 ans afin de correspondre à la mise en œuvre de deux PLH,
CONSIDERANT que l'arrêt du PLUi par le conseil communautaire du 15 mai 2024 est antérieur à l'approbation du PLH
CONSIDERANT que le PLUi intègre un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui reprend le contenu du Schéma Directeur Cyclable Côte Landes Nature approuvé par délibération du conseil communautaire le 4 juillet 2022,



CONSIDERANT que les choix portés dans le PLUi en matière de localisation et futurs ont permis de définir la position des arrêts du Transport de différentes communes de l'intercommunalité,

Sur proposition de M. le Président,

Après délibérations, le Conseil Communautaire, avec **UNE VOIX CONTRE (M.LAGORCE) ET DEUX ABSTENTIONS (Th.GALLEA-V.MORA)**, décide d'émettre un avis favorable sur le projet de PLUi Côte Landes Nature arrêté au titre :

Art 1: Du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Côte Landes Nature.

Art 2: Du Programme Local d'Habitat (PLH) Côte Landes Nature.

Art 3: De l'Autorité Organisatrice des Mobilités.

Monsieur le Président est autorisé à signer toutes les pièces concernant la présente délibération.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de PAU dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Le secrétaire de séance
M. Michel RAFFIN

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme.

Le Président.

Philippe MOUHEL



7- Avis de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

Zimbra

plui@cc-cls.fr

Consultation avis PPA PLUi-H Côte Landes Nature arrêté

De : Severine PEYRES <speyres@grand-dax.fr>

Objet : Consultation avis PPA PLUi-H Côte Landes Nature arrêté

À : PLUi <plui@cc-cls.fr>

Cc : SANDRA PAYSAN-BESSELLERE <s.paysan-bessellere@grand-dax.fr>, Valérie KERBIRIOU <vkerbiriou@grand-dax.fr>

ven., 07 juin 2024 14:32

Les images externes ne seront pas affichées. [Montre les images ci-dessous](#)

Bonjour,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 17 mai 2024, réf : EH-2024-15263 (Dossier suivi par Elodie HOULLIER).
Le Grand Dax n'a pas de remarque particulière à formuler sur ce projet.

Bien cordialement,

Séverine PEYRES

Assistante

Direction de l'aménagement

05 58 56 39 69

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046F-DE





8- Avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et forestiers (CDPENAF)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046F-DE



**PRÉFET
DES LANDES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer
Service aménagement et risques**

RELEVÉ DE DÉCISION

Bureau foncier

Mont-de-Marsan, le

31 JUL. 2024

Tél : 05 58 51 30 73

Mél : ddtm-sar-bf@landes.gouv.fr

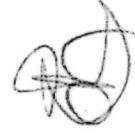
Objet: CDPENAF du 16 juillet 2024

PLUI ARRÊTÉ CÔTE LANDES NATURE

Avis favorable à la majorité avec réserve sur l'ensemble des STECAL : leur justification est nécessaire dans le rapport de présentation du PLUi, il faut circonscrire les surfaces, revoir les hauteurs en fonction des projets et le STECAL concernant les éco-lodges sur Saint-Michel-d'Escalus devra se limiter à 3 sites d'implantation maximum sur la parcelle. Le règlement des zones A et N sera revu pour tenir compte des observations concernant les annexes (seule une annexe de 40m² est possible sur la durée de vie du PLUi (10 ans en général)) et les constructions forestières (interdites en zone A).

La collectivité prendra l'attache de la chambre d'agriculture concernant le zonage Ap.

La présidente de la CDPENAF,
La directrice départementale



Nadine CHEVASSUS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046F-DE





9- Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)



PRÉFET DES LANDES

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la Coordination des Politiques
Publiques et de l'Appui Territorial

Bureau de l'aménagement de l'espace

Affaire suivie par : DCPAT/BAE/CD

Tél : 05 58 06 58 07

mail : pref-amenagement@landes.gouv.fr

Avis de la CDNPS sur le dossier du plan local d'urbanisme intercommunal déposé par la communauté de communes Côtes Landes Nature

La préfète des Landes atteste que :

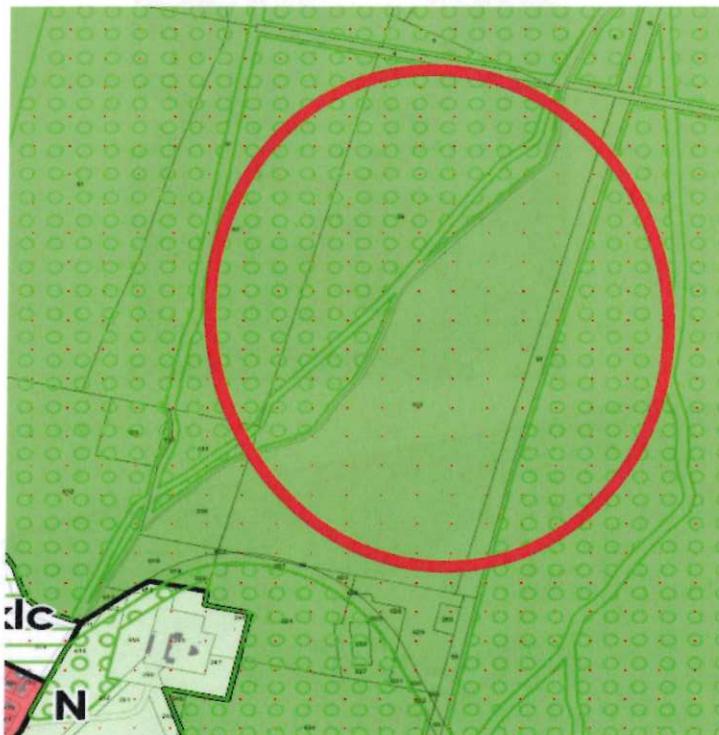
La CDNPS dans sa formation dite "des sites et paysages" donne **un avis favorable** à la demande de projet du PLU intercommunal au profit de la communauté de communes Côte Landes Nature en tenant compte de toutes les réserves énumérées ci-après.

Commune de Saint-Julien-En-Born :

Au regard du site inscrit :

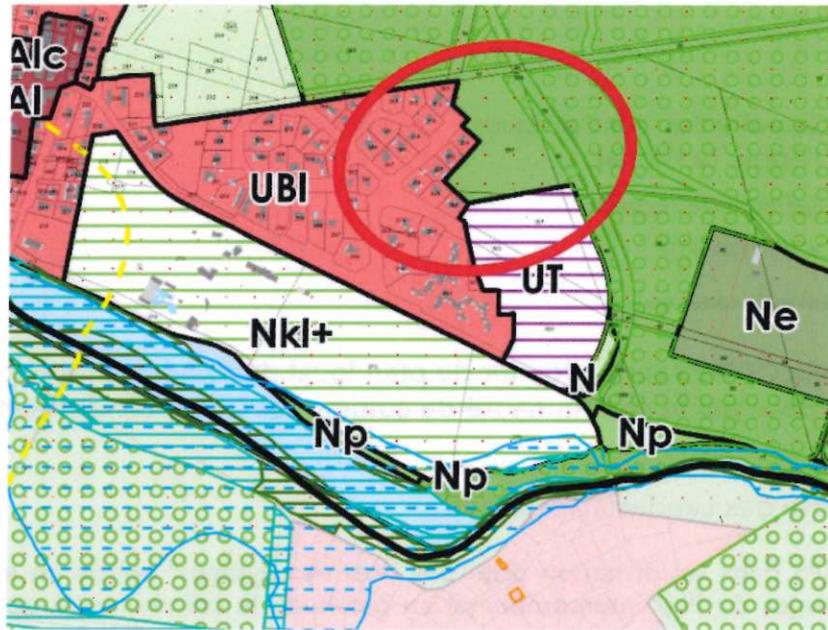
- Les abords du courant de Contis et sa partie boisée,
- Les abords du phare de paire avec le SI / boisements ou parcelles forestières à protéger par un EBC,
- Tout type d'espaces dunaires boisés (nouvelles et anciennes),
- Les forêts « galeries ».

Analyse réalisée par photo interprétation (photographie aérienne)



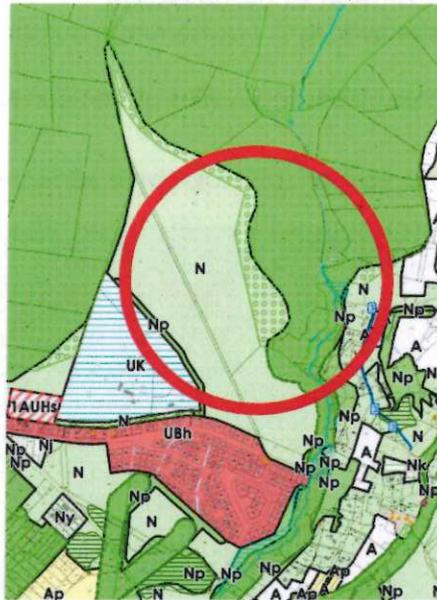
Parcelles forestières aux abords du MH.

Prescription : EBS à étendre sur ces parcelles au nord du phare.



Parcelle forestière aux abords du MH.

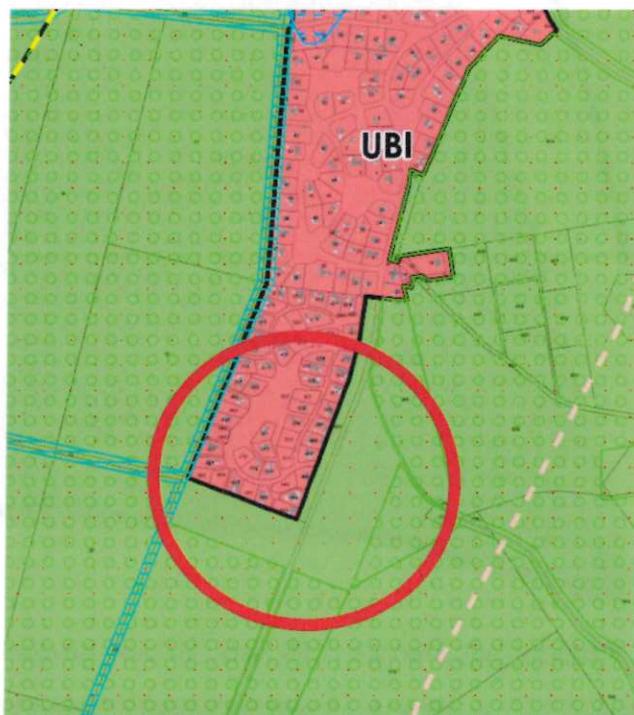
Prescription : EBS à étendre à l'est de la zone UBI.



Prescription : EBS à étendre.

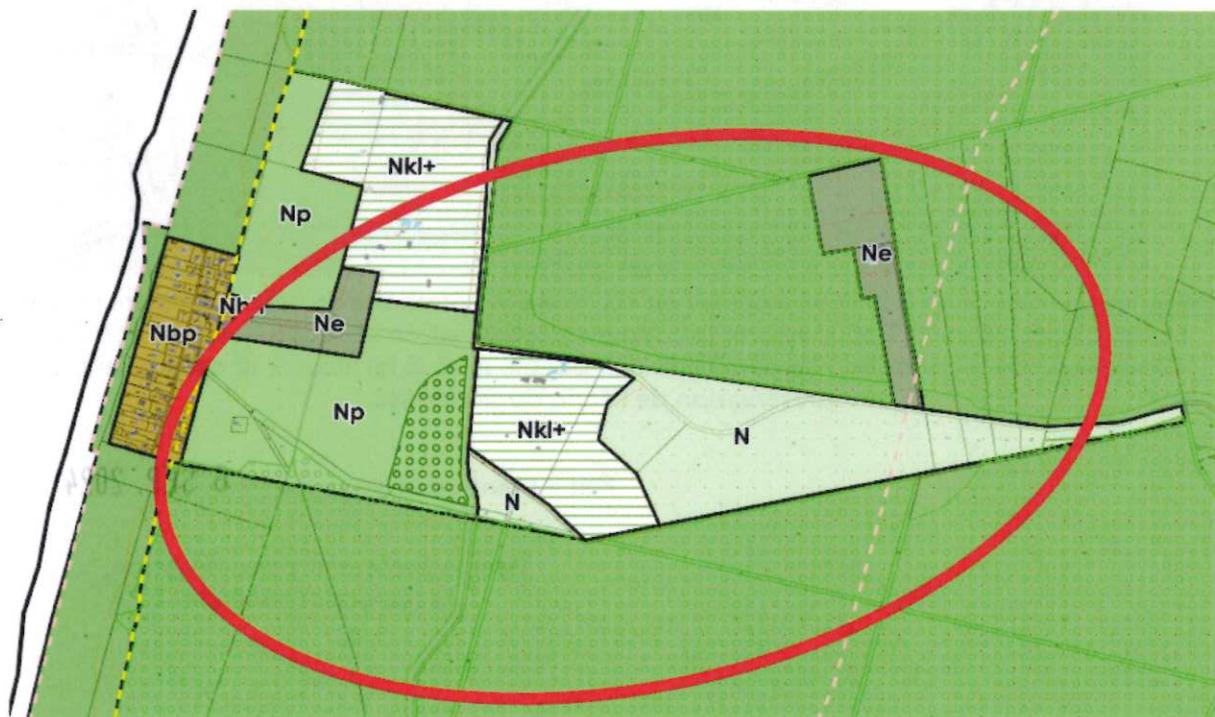


Commune de Lit-et-Mixe :



Prescription : EBS à étendre à l'ensemble des pourtours de la zone UBI

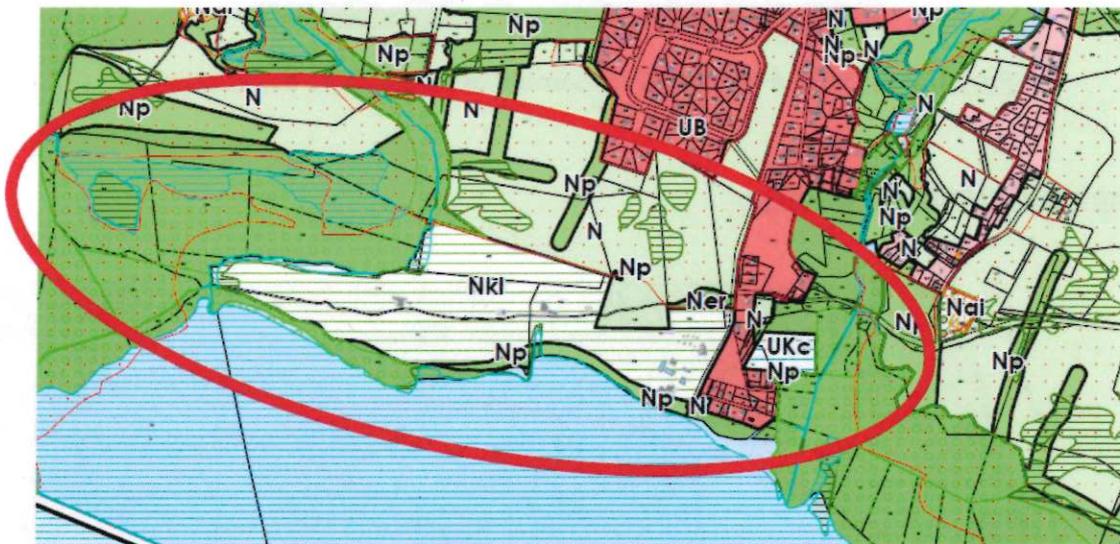
Commune de Vielle-St-Girons :



Prescription : Extension des EBS à l'ensemble des zone Np et N. Se cantonner au parking existant.



Prescription : Etendre l'EBS jusqu'au pied de dune



Prescription : Continuité de l'EBS à conserver sur toute la périphérie de l'étang : mettre les zones N, Np, UKc et UB en EBS pour assurer la coupure d'urbanisation et l'écran boisé du site classé. L'extension de la zone UKc n'apparaît pas compatible avec la loi littoral, et contrevient à la préservation de l'écran du site classé.

Fait à Mont-de-Marsan, le - 6 SEP. 2024

Pour la préfète et par délégation,
la secrétaire générale,

Stéphanie MONTEUIL

Préfecture des Landes
26, rue Victor Hugo à MONT-DE-MARSAN (40021)
Tél. 05.58.06.58.06



10- Avis des communes membres de l'intercommunalité

Saint-Julien-en-Born

Vielle-Saint-Girons

Uza

Taller

Saint-Michel-Escalus

Léon

Castets

Linxe

Lit-et-Mixe

Lévignacq



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL Commune de ST JULIEN EN BORN Séance 29 mai 2024

Nombre de membres en exercice : 17
Présents : 14 -2 pouvoirs
Date de la convocation : 22 mai 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le 29 mai à 18 heures 00,
le Conseil Municipal de la Commune de ST JULIEN EN BORN, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Monsieur Gilles DUCOUT, Maire**.

Présents : M DUCOUT, Mme MORESMAU, M GOMEZ, Mme LAGOUEYTE, M VERGE, M PAPIN, Mme MALATRAY, Mme LARTIGUE, M VIGNES, M LAPEYRE, Mme BORDESSOULLE, Mme ZARZUELO, Mme AUBIN, M FROUSTEY,

Absents : M LAROMIGUIERE

Excusés : M NAVARRO, Mme BAYLE,

Pouvoirs : Mme LAGOUEYTE (pouvoir de M NAVARRO), Mme AUBIN (pouvoir de Mme BAYLE°

M GOMEZ a été désigné comme Secrétaire de séance

20240529-001

AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL COTE LANDES NATURE ARRETE

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-15 et R 153-5,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes et les communes membres,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

Vu le débat sur le PADD qui s'est tenu au sein du conseil communautaire du 26 juin 2023,

Vu la délibération du conseil communautaire du 15 mai 2024 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature,

Vu le courrier de saisie de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Côte Landes Nature en date du 17 mai 2024 sollicitant l'avis de la commune de Saint-Julien-en-Born sur le PLUi dans un délai de 3 mois conformément aux dispositions de l'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature arrêté,

Considérant que les communes membres de l'intercommunalité ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement et ce dans un délai de trois mois à compter de la date d'arrêt du projet de PLUi.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau* ».

Le Conseil Municipal de la Commune de ST JULIEN EN BORN,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité,

ARTICLE 1 - DECIDE d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature arrêté.



ARTICLE 2 - CONSIDERE que pour des raisons d'intégration paysagère et de préservation de la morphologie urbaine du secteur de Contis classé en zone UAI, la hauteur des constructions doit être limitée à R+1 avec un maximum de 7,5 m au faitage dans le règlement écrit du PLUI.

ARTICLE 3 - DEMANDE à ce que cette observation soit prise en compte à l'issue de l'enquête publique en vue de l'approbation du projet de PLUI par le Conseil Communautaire.

ARTICLE 4 - Monsieur le Maire est autorisé à signer toutes les pièces concernant la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme,
ST JULIEN EN BORN, le 30 mai 2024

Le Maire,
Gilles DUCOUT



« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de PAU dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. »



Département des LANDES Arrondissement de DAX Commune de VIELLE-SAINT-GIRONS	EXTRAIT N° COM2024060707 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Nombre de membres Composant le conseil municipal 12 En exercice 12 Ayant pris part à la délibération 08 Procurations 01 Votants.....09 Abstentions 00 Exprimés 09 Pour 09 Contre 00	Séance du 7 juin 2024
Certifié exécutoire compte-tenu de : . la publication le 17/06/2024 . la transmission en sous-préfecture le 17/06/2024 Madame le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de PAU dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État. Le Maire,  Karine DASQUET	L'an deux mille vingt-quatre, le sept du mois de juin à dix-huit heures trente, Le conseil municipal de la commune de VIELLE-SAINT-GIRONS, dûment convoqué le 3 juin 2024, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Karine DASQUET, Maire. Présents : M/Mme Gilles BRANDT, Magali BRUTAIS, CAMOUGRAND Nathalie, Ange CARAMANTE, Karine DASQUET, Dominique JARREAU, Nadine JOUSSELIN, Cédric LAUSSU. Absents et excusés : Mme Aurore LABBE, Caroline POIRET, M. Estève FONQUERGNE, M. Romain BRUNET. Procuration : M. Romain BRUNET a donné procuration à Mme Magali BRUTAIS Secrétaire de séance : Mme Nathalie CAMOUGRAND

Objet : Avis sur le projet de PLUI arrêté

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-15 et R 153-5,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes et les communes membres,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

VU le débat sur le PADD qui s'est tenu au sein du conseil communautaire du 26 juin 2023,

VU la délibération du conseil communautaire du 15 mai 2024 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature,

VU le courrier de saisie de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Côte Landes Nature en date du 17 mai 2024 sollicitant l'avis de la commune de Saint-Julien-en-Born sur le PLUI dans un délai de 3 mois conformément aux dispositions de l'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature arrêté,

CONSIDERANT que les communes membres de l'intercommunalité ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement et ce dans un délai de trois mois à compter de la date d'arrêt du projet de PLUi.



Il est rappelé qu'en vertu de l'article L153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau* ».

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

- D'émettre un avis favorable, à l'unanimité, au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté,
- D'autoriser Madame le Maire est autorisé à signer toutes les pièces concernant la présente délibération.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

Pour extrait conforme.

Signé, la secrétaire de séance,

Nathalie CAMOUGRAND



Le Maire,

Karine DASQUET



Extrait du registre des délibérations Conseil Municipal du 11 juin 2024 à 18h30

NOMBRE DE MEMBRES

CM /EN EXERCICE /PRESENTS

10 10 7

DATE CONVOCATION

03/06/2024

L'an deux mil vingt-quatre et le onze du mois de juin à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal d'Uza, régulièrement convoqués, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, dans la salle dite « des Bruyères » à Uza, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques LEBLOND.

PRESENTS : Catherine CASTAING, Christian DELEST, Francine GILBERT, Bernard LAPORTE, Jean-Jacques LEBLOND, Marie-Noëlle PARCOLLET, Bernard POMMIER

EXCUSES : Jean-Paul BASTIEN, Christine SAINT-AMANS LESTEL, Léa TAUZIA

POUVOIR :

ABSENT :

SECRETAIRE DE SEANCE : Christian DELEST

DEL2024014 : AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL CÔTE LANDES NATURE ARRÊTÉ

Le Maire de la commune de UZA,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-15 et R 153-5,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes et les communes membres,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

VU le débat sur le PADD qui s'est tenu au sein du conseil communautaire du 26 juin 2023,

VU la délibération du conseil communautaire du 15 mai 2024 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature,

VU le courrier de saisie de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Côte Landes Nature en date du 17 mai 2024 sollicitant l'avis de la commune d'Uza sur le PLUi dans un délai de 3 mois conformément aux dispositions de l'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature arrêté,

CONSIDERANT que les communes membres de l'intercommunalité ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement et ce dans un délai de trois mois à compter de la date d'arrêt du projet de PLUi.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L153-15 du code de l'urbanisme : « *membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau* ».

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046F-DE



Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal **DECIDE** :

Article 1

D'émettre un avis Favorable

Article 2

D'autoriser Monsieur le Maire à signer toutes les pièces concernant la présente délibération.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de PAU dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Fait et délibéré le jour, mois et an ci-dessus.

Le secrétaire de séance,
Christian DELEST

Le Maire,
Jean Jacques LEBLOND



Département
des Landes

DCM2024_49

Commune
de TALLER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 19 JUIN 2024

Nbre de membres
en exercice : 14

Présents : 10
Votants : 11

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-neuf du mois de juin à 20 heures 00, le conseil municipal de la commune de Taller s'est réuni en salle du conseil de Taller, après convocation légale du 11 juin 2024, sous la présidence de Madame Claire LUCIANO, maire.

Membres présents : BERNARD Frédéric, BERNARD-MARRE Odile, DA SILVA Laëtitia, DAVERAT Jean-Louis, LABEYRIE Sébastien, LOBINOT-FAURE Géraldine, LUCIANO Claire, LUCIANO Michel, ROCCA SERRA BUORO Sandrine THEVENET Patricia,

Étaient absent(e)s et excusé(e)s : CHARVET Olivier qui a donné procuration à Claire LUCIANO, FERNANDES Marie-Hélène, PIERRUGUES Gérard

Était absent : LACHERY Laurent

Secrétaire de séance : Patricia THEVENET

**OBJET : AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COTE LANDES NATURE ARRETE**

Le Maire de la commune de Taller,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-15 et R 153-5,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes et les communes membres,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

VU le débat sur le PADD qui s'est tenu au sein du conseil communautaire du 26 juin 2023,

VU la délibération du conseil communautaire du 15 mai 2024 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature,

VU le courrier de saisie de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Côte Landes Nature en date du 17 mai 2024 sollicitant l'avis de la commune de Saint-Julien-en-Born sur le PLUI dans un délai de 3 mois conformément aux dispositions de l'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature arrêté,

CONSIDERANT que les communes membres de l'intercommunalité ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement et ce dans un délai de trois mois à compter de la date d'arrêt du projet de PLUi.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L153-15 du code de l'urbanisme : « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur le



orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau ».

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, le Conseil Municipal décide,

Article 1 :

D'émettre un avis **Favorable**

Article 2 :

CONSIDERE qu'il y a lieu de réaliser quelques ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent dans la présente délibération :

- **OAP - page 118 – 1.20.2** : Dernière version de l'OAP du plan de référence de Taller non prise en compte
- **OAP – page 120 - 3.1** : préciser qu'il s'agit d'un projet d'assainissement collectif regroupé sur la zone (et non d'un raccordement à un assainissement collectif).
- **Règlement PLUi - page 175 - 15.2.1.4. Emprise au sol des constructions** : Règlement des zones N (hors loi littoral) : l'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'habitation dans une même unité foncière est limitée à 200 m² (cad maison + annexes + piscine). Le conseil demande de porter cette surface à 250 m² minimum (ou exclure les piscines).

A Taller, le 20 juin 2024

Le Maire,

C. LUCIANO





DÉPARTEMENT
DES LANDES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de SAINT-MICHEL-ESCALUS

REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

41/2024

SÉANCE du 21 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 21 juin à 10 heures 10 minutes, le conseil municipal de la commune de SAINT-MICHEL-ESCALUS, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi pour le quorum, à SAINT-MICHEL-ESCALUS, sous la présidence de Didier CLAVERY, maire.

Nombre de conseillers :

8

Présents : 6

Votants : 8

Absents:: 2

Date de la convocation :

17/06/2024

Étaient présents : M. BAUCHER, J.N. BROUSTAU, D.
CLAVERY, B. COYOLA, P. NAUDET, P. MACÉ.

Étaient absent(e)s/excusé(e)s :

S. LEBLANC LAMER - J. GIBOIN

- Sylvie LEBLANC LAMER donne pouvoir à Bertrand
COYOLA

- Jérôme GIBOIN donne pouvoir à Michel BAUCHER

Secrétaire de séance : Patrick NAUDET

41.2024 Délibération portant avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-15 et R 153-5 ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 9 décembre 2019 arrêtant les modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 9 décembre 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

VU le débat sur le PADD qui s'est tenu au sein du conseil communautaire du 26 juin 2023 ;

VU la délibération du conseil communautaire du 15 mai 2024 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal Côte Landes Nature ;

VU le courrier de saisie de Monsieur le président de la communauté de communes Côte Landes Nature en date du 17 mai 2024 sollicitant l'avis de la commune de Saint-Julien-en-Born sur le PLUi dans un délai de 3 mois conformément aux dispositions de l'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme ;

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature arrêté.

CONSIDÉRANT que les communes membres de l'intercommunalité ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement et ce dans un délai de trois mois à compter de la date d'arrêt du projet de PLUi.

En préambule Monsieur le maire rappelle qu'en vertu de l'article L153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau* ».

Il précise aussi que cette délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de PAU dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication est de sa réception en sous-préfecture. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr



Monsieur le maire expose ensuite les principes qui ont guidé l'élaboration du PLUi :

Monsieur le maire précise que les conseillers municipaux ont reçus l'ensemble des documents qui ont servis aux conseillers communautaires pour arrêter le projet de PLUi le 15 mai 2024.

Ces informations étaient organisées en 5 tomes, deux annexes et des informations complémentaires représentant plus de 2 700 pages.

Tome 1.1 : Résumé Non Technique (79 pages)

Tome 1.2 : Diagnostic (221 pages)

Tome 1.3 : État Initial de l'Environnement (198 pages)

Tome 1.4 : Explication du projet et de la déclinaison réglementaire (191 pages)

Tome 1.5 : Incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation et indicateurs de suivi du PLUi (287 pages)

Annexe 1 : Inventaire du patrimoine (858 pages)

Annexe 2 : Investigations environnementales (728 pages).

Des plans de zonage des communes et le règlement écrit (202 pages).

Cela étant exposé, Monsieur le Maire propose d'émettre un avis « favorable » au projet de PLUi arrêté par le Conseil Communautaire le 15 mai 2024.

Le vote donne :

Abstentions 2 : P. NAUDET, B. COYOLA.

Pour 6 : M. BAUCHER, J.N. BROUSTEAU, D. CLAVERY, P. MACÉ, S. LEBLANC LAMER

Le conseil municipal de Saint-Michel -Escalus émet un avis FAVORABLE.

POUR à l'unanimité des membres présents et représentés

Le secrétaire de séance

Patrick NAUDET

Le Maire

Didier CLAVERY



Didier Clavery



**DE LA COMMUNE DE LEON
SEANCE DU 26 JUIN 2024**

Nombre de membres afférents au Conseil

19

Nombre de membres en exercice

19

Nombre de membres ayant

pris part à la délibération :

18

Date de la Convocation :

21 Juin 2024

Date d'affichage :

27 juin 2024

Objet de la délibération :

DEL2024 048 – Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature arrêté

L'an Deux Mil Vingt Quatre et le Vingt Six du mois de Juin à 19 h, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mr Jean MORA, Maire

Présents : Jean MORA, Dominique LARTIGAU, Michel RAFFIN, François CORDOBES, Martine DUVIGNAC, Francis LABOUDIGUE, Jean-Jacques LARTIGUE, Catherine COMBARIEU, Cécile CASSUTTI, Marjolaine PERNAUT, Delphine DUPRAT, Michel DARREMONT, Isabelle BOUCHES

Absents ayant donné procuration : Mr J. Paul TRAYE à J. Jacques LARTIGUE, Mme Myriam LALLEMAND à Michel RAFFIN, Mme Sophie GISTAIN-FAUVILLE à Cécile CASSUTTI, Mme Stéphanie HERVE à Jean MORA, Mme Muriel LAGORCE à Isabelle BOUCHES

Absents excusés : Mr Eric MACQUART

Secrétaire de séance : Mr J. Jacques LARTIGUE

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que la Communauté de communes Côte Landes Nature mène un très important travail d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en concertation active avec toutes les communes. Ce travail a permis de prendre en compte les besoins et attentes des communes, mais dans une configuration législative et réglementaire contrainte, impactée notamment par la loi Climat et Résilience, qui fixe un objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols (ZAN), avec une étape à 2031.

Aujourd'hui, la Communauté de communes Côte Landes Nature a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et les communes membres doivent rendre un avis sur celui-ci.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-15 et R 153-5,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes et les communes membres, **VU** la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

VU le débat sur le PADD qui s'est tenu au sein du conseil communautaire du 26 juin 2023,

VU la délibération du conseil communautaire du 15 mai 2024 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature,

VU le courrier de saisie de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Côte Landes Nature en date du 17 mai 2024 sollicitant l'avis de la commune de Saint-Julien-en-Born sur le PLUI dans un délai de 3 mois conformément aux dispositions de l'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature arrêté,
CONSIDERANT que les communes membres de l'intercommunalité ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les

dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau».

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 01/07/2025
ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046F-DE



Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après délibération et avec **15 Voix Pour** et **3 Contre** (M. Darrémont, I. Bouches, M. Lagorce), **DECIDE** :

- D'émettre un avis favorable au projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature
- De considérer qu'il y a lieu de réaliser deux ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique
 - o Suppression de l'emplacement réservé à proximité du cimetière, lié au projet d'extension désormais réalisé,
 - o Mise en cohérence des espaces sur le périmètre du futur lotissement en entrée de ville route de Magescq avec une constructibilité des parcelles concernées pour permettre un meilleur aménagement des voies, des accès et des implantations.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Pour extrait certifié conforme
Le Maire,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de 2 mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat. la saisine de la juridiction pour se faire par voie dématérialisée via le site www.telerecours.fr

Acte télétransmis électroniquement le :
N° identifiant unique :
N° enveloppe :





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le **24 juillet à dix-neuf heures trente**, le Conseil Municipal de la Commune de CASTETS, dûment convoqué le **18 juillet 2024** s'est réuni en session ordinaire à la Salle du Conseil Municipal de CASTETS, sous la présidence de M. Philippe MOUHEL, Maire.

Identifiant : DEL2024EL24072401

PRESENTS : BORDELANNE Dominique - CAMPAGNE Jean-Paul - DARMAYAN Stéphane - DIBOS Thierry - ETCHEVERRY Dominique - LAMOLIE Michel - LAVIELLE Michelle - MOUHEL Philippe - SERVISSOLLE Eliane - SEYS Coralie - TORREGROSSA Gérardine - VEJUX Denis - YARZABAL Isabelle
ABSENTS : BARRERE Jean Louis - FRUIT Vanessa - GALICHET Guillaume - LAGOUEYTE Clément - MERLIN Laurence - SOLER Catherine
POUVOIRS : DIBOS Thierry pour FRUIT Vanessa – DARMAYAN Stéphane pour GALICHET Guillaume – YARZABAL Isabelle pour SOLER Cathy
Isabelle YARZABAL est élue secrétaire de séance.
Membres en exercice : 19 Présents : 13 Pouvoirs : 3

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-15 et R 153-5 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes et les communes membres ;

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

VU le débat sur le PADD qui s'est tenu au sein du conseil communautaire du 26 juin 2023 ;

VU la délibération du conseil communautaire du 15 mai 2024 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature ;

VU le courrier de saisie de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Côte Landes Nature en date du 17 mai 2024 sollicitant l'avis de la commune de Castets sur le PLUi dans un délai de 3 mois conformément aux dispositions de l'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme ;

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature arrêté ;

CONSIDERANT que les communes membres de l'intercommunalité ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement et ce dans un délai de trois mois à compter de la date d'arrêt du projet de PLUi.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L153-15 du code de l'urbanisme : « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau ».

Sur proposition de M. le Maire,

Après délibérations, le Conseil Municipal, par 16 voix pour, décide les actions suivantes :

ARTICLE 1 :

Emettre un avis favorable sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature.

ARTICLE 2 :

CONSIDERE qu'il y a lieu de réaliser quelques ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique :

- Intégration dans le règlement des zones N de l'article R111-11 du code de l'urbanisme en ce qui concerne les dessertes en eau potable : « Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de



distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées ».

- Passage de certaines propriétés identifiées en zone N en zone Nai avec périmètre de protection au titre de l'article L.151-19 – Patrimoine bâti **ET** Entité boisée : parcelle AA 0001 (propriété Neurisse), parcelle AI 0137 (propriété Castagnos), parcelle AO 0090 (propriété Bareyt), parcelle AI 0075 (propriété Danglade), parcelle AA 0077 (propriété Chole), parcelles AI 0089 + AI 0090 (propriété Denis).
- Modification du tracé de la zone UY au niveau de la Copadax. La limite entre la zone UY et AUEy doit suivre la limite de parcelle (voir schéma 1 en annexe)
- Modification du tracé de la zone 1AUHm de la friche Gascogne (voir schéma 2 en annexe)
- Enlever la phrase consacrée à la commune de Castets dans le règlement de la zone UB, au niveau de l'article 2.2.1.5 : « A Castets, une construction édifiée en bordure d'une voie publique doit être implantée selon un retrait supérieur ou égal à sa hauteur au point le plus proche de l'alignement opposé (= l'alignement du terrain faisant face au bâtiment). »

ARTICLE 3 :

Autoriser Monsieur le Maire à signer toutes les pièces concernant la présente délibération.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de PAU dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

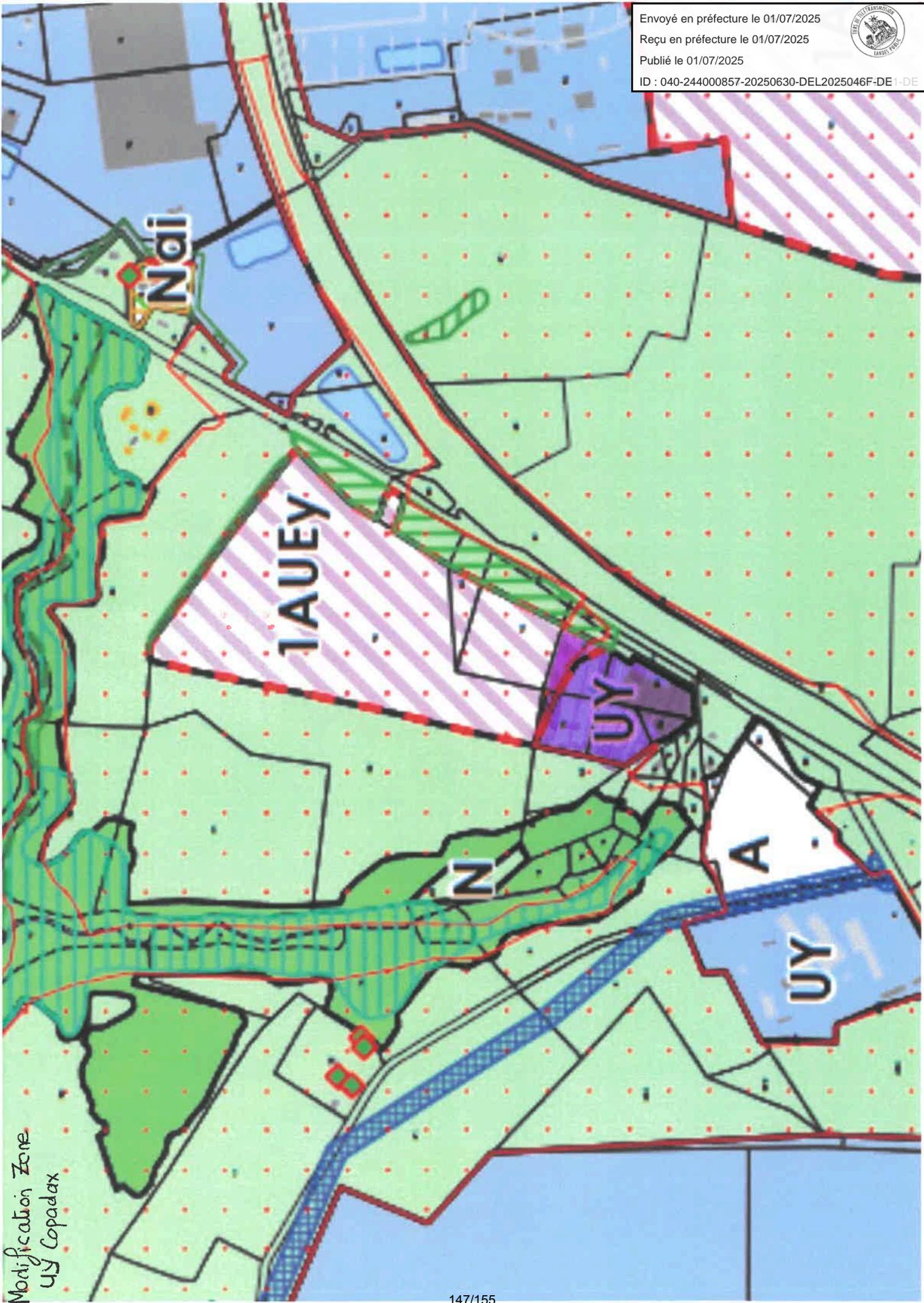
Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme.

Le Maire.

Philippe MOUHEL



Modification Zone
UY Copadax

SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AM

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

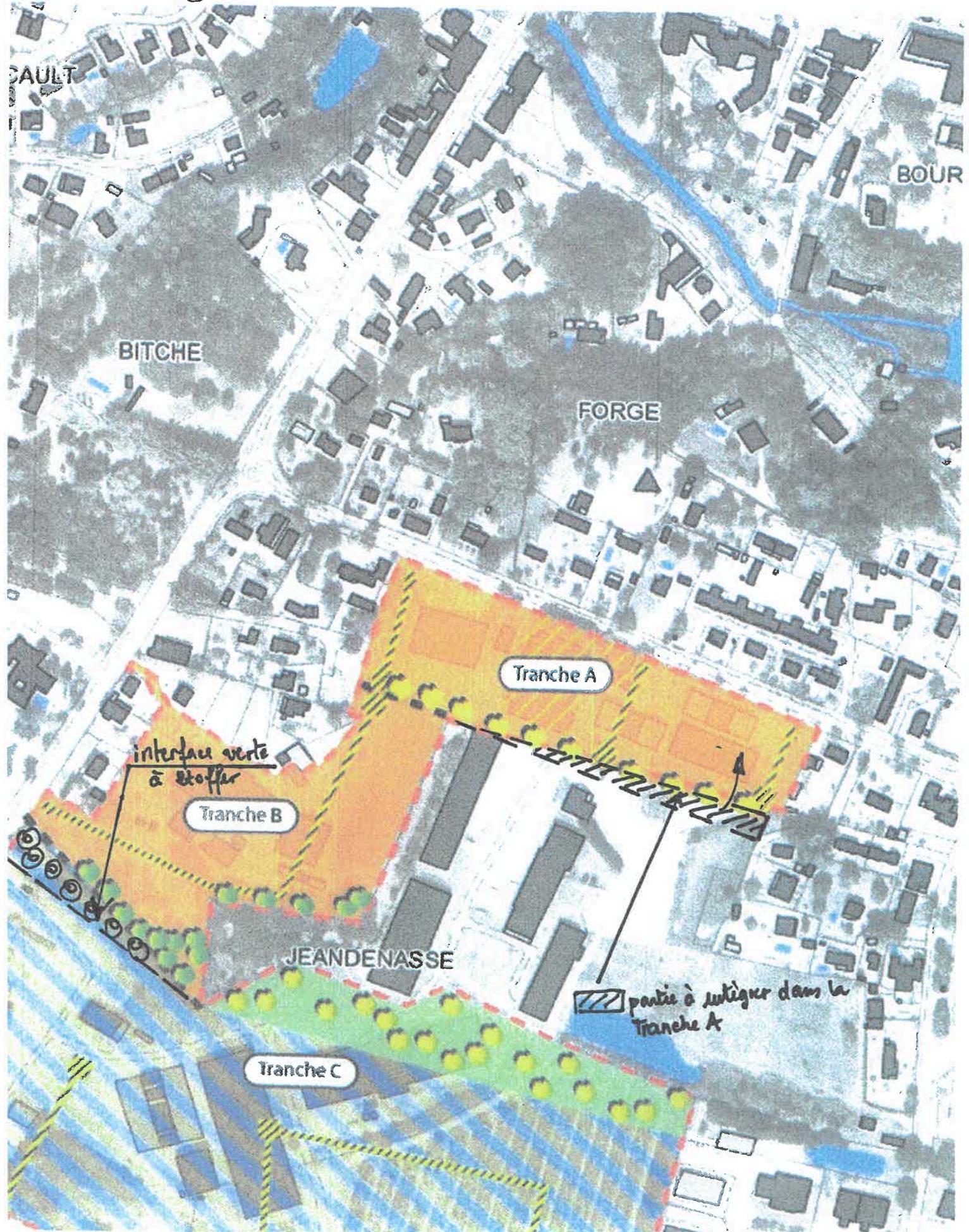
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046F-DE-1-DE



Friche Gascogne





COMMUNE DE LINXE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046F-DE



Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 25 juillet 2024

L'an deux mille vingt-quatre le vingt-cinq juillet à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Linxe, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, Salle de la Mairie, sous la présidence de Thierry GALLEA, Président.

Date de la convocation : lundi 22 juillet 2024

Présents :

Thierry GALLEA, Dominique ROBERT, Stéphane SERE, Julien DESBIEYS, Chantal GARROUSSIA, Véronique MORA, Cédric CHATON, Carine DUPUY, Pierre SANCHEZ, Isabelle DARRICAU, Jean-Luc LAHOUE, Marine FOURGS, Marie DURAN

Absents :

Pouvoirs :

Delphine CHOLE a donné pouvoir à Mme Dominique ROBERT Adjoint; Marc VERNIER a donné pouvoir à Mme Marie DURAN Conseiller

Nombre de membres afférents	<u>15</u>
Nombre de membres en exercice	<u>15</u>
<u>Présents</u>	<u>13</u>
<u>Pouvoirs</u>	<u>2</u>
<u>Votants</u>	<u>15</u>

N° DEL20240725-002

**AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL CÔTE LANDES NATURE
ARRÊTÉ**

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-15 et R 153-5,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes et les communes membres,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

VU le débat sur le PADD qui s'est tenu au sein du conseil communautaire du 26 juin 2023,

VU la délibération du conseil communautaire du 15 mai 2024 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature,

VU le courrier de saisie de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Côte Landes Nature en date du 17 mai 2024 sollicitant l'avis de la commune de Saint-Julien-en-Born sur le PLUi dans un délai de 3 mois conformément aux dispositions de l'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature arrêté,

CONSIDERANT que les communes membres de l'intercommunalité ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la

concernent directement et ce dans un délai de trois mois à compter de la date d'arrêt du projet de PLUi.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau* ».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, ADOPTE, décide :

ARTICLE 1 -

ÉMETTRE un avis Favorable avec réserves :

ARTICLE 2 -

CONSIDERE qu'il y a lieu de réaliser quelques ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent ci-dessous :

- Maintien de la zone 2AU avec un engagement de la communauté de communes de prioriser et soutenir la bascule en 1AU lorsque la commune de Linxe en fera la demande
- Soutien dans les projets de reconversion des friches industrielles
- Soutien aux changements de destination et aux modifications des natures des parcelles EBC vers EB
- Faire évoluer les EBC qui se situent sur le projet de la voie verte

ARTICLE 3 -

AUTORISER monsieur le Maire à signer toutes les pièces concernant la présente délibération

Vote : Adopté à la majorité des suffrages exprimés avec une voix contre .



Signé le , 26/07/24

Le secrétaire de séance

M. DURAN

Thierry GALLEA

« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication, son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département.



MAIRIE



40/2024

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-quatre, le **trente juillet à dix-neuf heure quinze**, le Conseil Municipal de la Commune de LIT ET MIXE, dûment convoqué le **22 juillet 2024**, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de LIT ET MIXE, sous la présidence de M. le Maire Gérard NAPIAS.

PRESENTS : Mme M. J. RUSKONE, M. D. DUFAU, Mme S. CHAMPILOU, Mme V. DOUET, M. T. LAMARQUE, M. G. VILLENAVE, M. S. GILBERT, M. S. LABAT, M. François PEHAU, M. J. WATIER, Mme I. LESBATS, M. Thierry DEVERT, Mme L. LESBATS.

Mme CHAMPILOU Sabine est élue secrétaire de séance.

Absent : Mme C. GUILLET, M. C. VIGNEAU, Mme I. DUPONT, Mme E. TROUILLET, Mme C. LACOSTE.

Membres en exercice : 19 Présents : 14

OBJET : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature arrêté

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-15 et R 153-5,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes et les communes membres,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

Vu le débat sur le PADD qui s'est tenu au sein du conseil communautaire du 26 juin 2023,

Vu la délibération du conseil communautaire du 15 mai 2024 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature,

Vu le courrier de saisie de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Côte Landes Nature en date du 17 mai 2024 sollicitant l'avis de la commune de LIT ET MIXE sur le PLUi dans un délai de 3 mois conformément aux dispositions de l'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature arrêté,

Considérant que les communes membres de l'intercommunalité ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement et ce dans un délai de trois mois à compter de la date d'arrêt du projet de PLUi.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L153-15 du code de l'urbanisme : « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau ».

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal décide à 10 voix POUR et 4 voix CONTRE :



Article 1° : d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature arrêté.

Article 2° : de considérer que pour faire aboutir le projet de la voie de contournement « V1 », il convient de requalifier les parcelles impactées, classées en Zone Ner (Naturel espaces remarquables).

Article 3° : de demander que cette requalification soit intégrée au document à l'issue de l'enquête publique.

*Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme.*

Le Maire.
Gérard NAPIAS

La secrétaire de séance
Sabine CHAMPILOU



« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat ».



DÉPARTEMENT DES LANDES
CANTON DE CASTETS
ARRONDISSEMENT DE DAX

COMMUNE DE LÉVIGNACQ
EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 20 SEPTEMBRE 2024

Nombre :
De conseillers en exercice 11
De présents 9
De votants 11

N°2024.09.12

L'an deux mil vingt-quatre et le vingt du mois de septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de Lévignacq, étant réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du 16 septembre 2024, sous la présidence de Monsieur CAULE Jean-Claude, Maire.

Etaient présents : Monsieur LANGLOIS Lukas, Premier Adjoint, Madame LAMBLIN Laurence, Seconde Adjointe, Madame LOPES Marie-Hélène, Monsieur MINVIELLE Jean-Michel, Monsieur DA SILVA Jean, Madame LAVIGNE Noëlle, Madame CHAGNON Agnès et Monsieur DESBIEYS Joseph, conseillers municipaux.

Absents excusés : Madame PONASSIE Evelyne (pouvoir à Monsieur MINVIELLE Jean-Michel)

Absents : Madame LARROCHE Marie-Claude (pouvoir à Madame CHAGNON Agnès)

Conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur LANGLOIS Lukas a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

OBJET : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature arrêté

Le Maire de la commune de Lévignacq,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-15 et R 153-5,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019, arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes et les communes membres,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature, et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

VU le débat sur le PADD qui s'est tenu au sein du Conseil Communautaire du 26 juin 2023,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 15 mai 2024 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature,



VU le courrier de saisie de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Côte Landes Nature en date du 17 mai 2024 sollicitant l'avis de la commune de Saint-Julien-en-Born sur le PLUI dans un délai de 3 mois conformément aux dispositions de l'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature arrêté,

CONSIDERANT que les communes membres de l'intercommunalité ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement et ce dans un délai de trois mois à compter de la date d'arrêt du projet de PLUi.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau* ».

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

**Le Conseil Municipal à 6 voix pour, 4 voix contre (M. DA SILVA, M. DESBIEYS, Mme CHAGONN, Mme LARROCHE) et 1 abstention (Mme LAMBLIN)
DECIDE**

Article 1

D'émettre un avis favorable.

Article 2

D'intégrer la totalité de la charte architecturale et paysagère dans l'OAP patrimoniale et tout particulièrement les éléments paysagers L 151-19 suite à l'arrivée tardive du document lors de l'arrêt du PLUi.

Article 3

De demander l'intégration de ces éléments à l'issue de l'enquête publique.

Monsieur le Maire est autorisé à signer toutes les pièces concernant la présente délibération.

Fait et délibéré en séance,
Les jours mois et an ci-dessus,
Pour Extrait conforme
Le Maire,



Jean-Claude CAULE