

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046B-DE



## **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

**2.0**

### **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**



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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-24400857-20250630-DEL2025046B-DE





<b>Préambule .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Un Côté « Landes - Nature » à cultiver.....</b>	<b>7</b>
1.1. Faire de la « Trame Verte et Bleue » l'écrin des communes littorales et rétro-littorales .....	7
1.2. Valoriser les bourgs, le patrimoine bâti et naturel.....	7
1.3. ambitionner une qualité du cadre de vie dans tous les domaines .....	8
1.4. Maîtriser l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturel, agricole et forestier .....	8
<b>2. Côte Landes Nature : dynamique et active, toute l'année... ..</b>	<b>10</b>
2.1. Diversifier l'attractivité économique et accompagner qualitativement le tourisme.....	10
2.2. Diversifier l'attractivité résidentielle .....	10
2.3. Favoriser l'accueil d'une population active .....	11

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-24400857-20250630-DEL2025046B-DE





## PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, et en déclinaison du Schéma de Cohérence Territoriale déjà existant, la Communauté de Communes Côte Landes Nature a décidé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Cette procédure est l'occasion pour les élus, pour les partenaires institutionnels, de se pencher sur les problématiques, les atouts et les opportunités mais aussi les contraintes existantes pour définir un projet cohérent et raisonné pour les prochaines années.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue ainsi le cadre de référence pour coordonner le développement futur de la Communauté de Communes dans les années à venir. Ce document constitue l'expression du projet de territoire, en envisageant le développement de l'intercommunalité, à court, moyen et long termes. Il définit, dans le respect des principes énoncés à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par le territoire :

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

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

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

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

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

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

Les orientations générales du PADD ont été élaborées en fonction d'un diagnostic concerté, d'enjeux validés et de propositions de scénarios de développement débattus pour faire émerger les priorités du territoire.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-24400857-20250630-DEL2025046B-DE





## 1. UN CÔTE « LANDES - NATURE » A CULTIVER...

Côté Landes Nature s'inscrit dans ce chapelet de territoires situés le long de la façade atlantique et qui bénéficie à son tour d'un accroissement de la pression foncière et du développement de l'urbanisation depuis quelques années. Sans rejeter cette attractivité, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit poser les bases d'une acceptabilité du développement en maîtrisant sa mise en œuvre, afin qu'elle ne soit pas synonyme de perte d'identité territoriale.

### 1.1. FAIRE DE LA « TRAME VERTE ET BLEUE » L'ECRIN DES COMMUNES LITTORALES ET RETRO-LITTORALES

Au-delà du cadre spécifique de la loi Littoral protégeant les communes côtières, il s'agit de définir la Trame Verte et Bleue comme un socle cohérent de préservation des espaces naturels à l'échelle des 10 communes. Cette cohérence territoriale se déclinera en s'appuyant à la fois sur les continuités hydrographiques et boisées. Celles-ci constitueront un lien entre communes littorales et rétro-littorales.

Dans la déclinaison de la Trame Verte et Bleue, les milieux humides identifiés (tourbière, lagunes) et les ripisylves seront préservés, ainsi que les milieux dunaires afin de lutter contre les effets de la montée du niveau des océans.

En ce qui concerne les espaces boisés, une adaptation au contexte devra être opérée en tenant compte de son caractère à la fois d'espace productif et de réservoirs de biodiversité. Ainsi, à travers l'étendue du massif forestier, une protection plus forte sera portée sur les milieux constitués d'une plus grande diversité d'essences végétales (feuillus, mixtes...).

### 1.2. VALORISER LES BOURGS, LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

#### DECLINER LES PLANS DE REFERENCE COMMUNAUX

De nombreuses communes appuient leur projet de structuration sur des Plans de Référence. Ces documents déclinent des orientations fortes visant à revitaliser, structurer, requalifier des centres-bourgs durant les prochaines années. Ils doivent donc être pris en compte dans la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Au-delà de la cohérence intercommunale qui doit être assurée, divers outils réglementaires seront déployés au service de l'ambition des communes à renforcer leur centralité (emplacements réservés, maintien d'une vocation commerciale d'un rez-de-chaussée, ...).

#### PRESERVER LE PETIT PATRIMOINE LOCAL

Côte Landes Nature est également riche d'un patrimoine typique des Landes que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit préserver. A cet effet, s'appuyant sur un diagnostic exhaustif de ce patrimoine bâti ou paysager, l'ensemble des communes devra bénéficier d'un socle commun de préservation des espaces bâtis patrimoniaux, ainsi que des écrans naturels qui participent à créer une ambiance de quiétude. Une cohérence de gestion devra être assurée par le PLUi.

#### MAINTENIR LA TYPICITE DES LIEUX

L'histoire du développement de certains villages a contribué à l'essor de bourgs atypiques qui, malgré leur taille modeste, constitue des espaces d'une très grande qualité par un équilibre remarquable entre nature et urbanisme traditionnel. C'est notamment le cas au sein des bourgs de Lévignacq et de Uza où le PLUi devra maîtriser les modalités de développement en mettant l'ambiance particulière des lieux au premier plan de toutes les considérations.

Cette même prise en compte du contexte naturel sera traduite sur les autres communes du territoire en préservant certains espaces verts (jardins, parcs, ...), publics ou privés, situés au sein des espaces agglomérés, et qui contribuent à maintenir un contexte paysager de qualité.



### 1.3. AMBITIONNER UNE QUALITE DU CADRE DE VIE DANS TOUS LES DOMAINES

La montée progressive de la pression foncière sur le territoire peut favoriser une plus grande ambition portée quant à la qualité d'intégration des projets. En effet, le cadre de vie constitue l'atout majeur de Côte Landes Nature qui doit le valoriser à travers différentes orientations :

#### UNE GRANDE ATTENTION PORTEE SUR L'EAU

La saisonnalité vécue du territoire n'est pas sans conséquence sur les modes de gestion de l'eau, aussi bien en ce qui concerne la pression exercée sur la ressource que dans la gestion des rejets. À ce titre, la mise en œuvre du projet de développement intercommunal et la déclinaison à l'échelle des communes doit se faire en compatibilité avec les moyens de répondre aux besoins des habitants. Ainsi, la capacité et les modalités d'urbanisation de certains secteurs communaux seront conditionnés aux équipements et réseaux présents, notamment à Taller ou Lit-et-Mixe.

#### UNE MEILLEURE INSERTION PAYSAGERE DES PROJETS

Une qualité de traitement des espaces urbanisés doit être ressentie indifféremment qu'il s'agisse d'espace à vocation de centralité, résidentiel ou d'activités économiques. À ce titre, le Plan Local d'Urbanisme doit définir des outils permettant d'apporter une harmonisation des projets, en particulier sur les futurs sites ouverts à l'urbanisation (zones 1AU). La végétalisation des sites, le traitement des interfaces entre espaces publics et privés (clôtures, ...), l'aspect extérieur des constructions feront l'objet de prescriptions

#### UNE RECONQUETE DES FRICHES URBAINES ET ECONOMIQUES

Le territoire dispose d'un certain nombre de friches urbaines et économiques qui constituent des opportunités de reconversion pour les prochaines années. S'appuyant sur ces gisements fonciers d'espaces déjà artificialisés, le Plan Local d'Urbanisme devra s'assurer d'un encadrement réglementaire adéquat pour favoriser la mise en œuvre des projets de diversification urbaine, en relation avec les quartiers périphériques. Deux communes sont notamment concernées par cette orientation, Castets (friche Gascogne Bois) et Linxe (friche Darbo).

#### UNE CONNEXION DOUCE DES COMMUNES COMME VECTEUR DE QUALITE

S'appuyant sur le Schéma Directeur Cyclable du territoire, le Plan Local d'Urbanisme devra s'assurer de la faisabilité réglementaire de sa mise en œuvre. Il s'agit d'apporter au plus tôt la capacité aux habitants et aux touristes de circuler sur l'ensemble du territoire par les pistes cyclables dont le maillage devra se poursuivre durant les prochaines années.

#### UNE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES

Le Plan Local d'Urbanisme devra gérer l'implantation de parcs photovoltaïques à Castets, Taller et Linxe. Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, et au-delà des sites déjà réalisés sur les trois communes, un projet futur à Linxe est déjà identifié.

En complément, et conformément à la loi sur l'accélération des énergies renouvelables, les espaces déjà artificialisés tels que les parcs de stationnement existants et les bâtiments économiques de grandes superficies devront être mobilisés pour la production d'énergies renouvelables. Le règlement du PLUi sera orienté en ce sens.

De même, le PLUi doit favoriser la mise en œuvre de production d'énergie renouvelable à l'appui de sites industriels pour viser une plus grande part d'autosuffisance, en particulier sur les sites industriels de Castets et Vielle-Saint-Girons.

### 1.4. MAITRISER L'IMPACT DE L'URBANISATION SUR LES ESPACES NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER

#### MODERER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER

Le développement de l'urbanisation s'est très largement réalisé par extensions successives sur les espaces naturel, agricole et forestier durant les dernières décennies. Le territoire a donc été consommateur de grands espaces pour une densité relative. Le PLUi de la Communauté de Communes Côte Landes Nature, conformément aux objectifs du SCOT Côte Landes Nature, affiche un objectif de diminution de 29% minimum



de la consommation des espaces naturel, agricole et forestier par l'habitat et le développement économique, par rapport à la consommation des dix dernières années soit une consommation maximale de 300 hectares entre 2023 et 2035.

La déclinaison des capacités à consommer des espaces, lorsque cela est rendu nécessaire, devra par ailleurs se faire en tenant compte des limites déjà portées par le Schéma de Cohérence Territoriale. Ainsi la commune de Vielle-Saint-Girons, devra porter son projet de développement territorial sans entraîner de nouvelles consommations d'espaces naturel, agricole et forestier dans les prochaines années.

#### METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE ADAPTEE AU CONTEXTE

Afin de tenir ces objectifs quantitatifs, la plus grande attention sera prise quant à l'identification du foncier potentiel mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes pour éviter autant que possible le recours aux extensions urbaines. Pour limiter la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, il s'agira donc de :

- Vérifier la capacité du foncier à être mobilisé dans ses différentes composantes : vacance du bâti, dents-creuses, friches, etc...
- Contenir la tendance à l'étalement urbain et conserver les principales coupures d'urbanisation du territoire le long des principaux axes de communication.

Par ailleurs, le contexte naturel tout à fait particulier de prise en compte du massif forestier oblige à :

- Concevoir par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des espaces tampons entre urbanisation et milieu naturel/agricole, favorisant ainsi une meilleure intégration paysagère ;
- Mettre en place des dispositifs règlementaires visant la mise en sécurité des espaces urbanisés en cas de risque feu de forêt par la gestion des interfaces ;
- Renforcer les connexions entre urbanisation ancienne et urbanisation récente dans un objectif de cohérence urbaine dans le temps et dans l'espace.



## **2. CÔTE LANDES NATURE : DYNAMIQUE ET ACTIVE, TOUTE L'ANNEE...**

Côte Landes Nature constitue un territoire particulièrement attractif, mais pour un public ciblé et en forte interaction avec la saisonnalité touristique de l'économie locale. Ainsi, les populations plus âgées ou les flux touristiques estivaux caractérisent la dynamique démographique du territoire.

Les problématiques qui en découlent sont nombreuses et les orientations futures du territoire doivent permettre d'infléchir certaines tendances, dans une logique de projets maîtrisés, pour rechercher :

- Un renforcement de la diversification économique du territoire ;
- Une accessibilité accrue au logement pour les populations actives ;
- Une plus grande mixité de population accueillie en résidence principale sur le territoire.

### **2.1. DIVERSIFIER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET ACCOMPAGNER QUALITATIVEMENT LE TOURISME**

#### ORGANISER LE MAILLAGE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Le premier objectif est de conforter et développer autant que possible une économie locale (notamment artisanale et industrielle) qui garantisse une pérennisation de l'activité à l'année et donc favorise l'attractivité d'une population active résidant à l'année sur le territoire. Cela doit se concrétiser par :

- La gestion et le développement des principaux sites industriels sur le territoire intercommunal, notamment DRT à Vielle St-Girons et Castets ;
- Le confortement des zones d'activités présentes sur de nombreuses communes du territoire comme à Castets, Léon, Lévignacq, Lit-et-Mixe, Linxe ou St-Julien en Born, en favorisant l'usage des espaces encore vacants ;
- Le développement et la diversification d'une économie touristique et de loisirs, présente de fait sur le territoire, à Lévignacq, Linxe et Saint-Julien-en-Born.

Pour faciliter ce développement économique, Côte Landes Nature s'est équipé en fibre optique ce qui en fait un territoire 100% numérique.

Le SCOT flèche de manière précise la destination de la capacité de développement de chaque commune (enveloppe répartie entre activité/tourisme/énergie/industrie). Toutefois, ces enveloppes par sous catégories économiques ont été en partie globalisées pour mieux répondre aux enjeux et aux projets communaux et intercommunaux, tout en restant compatible avec les objectifs du SCOT.

#### SOUTENIR L'IMPLANTATION DE NOUVELLES PRATIQUES AGRICOLES ET DE LA FILIERE BOIS

Si le territoire se caractérise par la présence majoritaire de grands espaces monocultures, des tendances apparaissent en faveur de pratiques agricoles sur des superficies plus limitées et en connexion plus directe avec les besoins de proximité. Sans que le territoire se porte à ce jour dans la mise en œuvre d'un Projet Alimentaire Territorial, le document d'urbanisme maintiendra les espaces agricoles afin de favoriser cette activité. Pour accompagner la diversification de l'activité agricole, les projets d'agrivoltaïsme seront encouragés.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal devra également prendre en considération le poids économique important de la filière bois sur le territoire. À ce titre, il devra s'assurer que la traduction réglementaire soit compatible avec les objectifs de maintien, voire développement de la filière, notamment dans un contexte particulier de gestion à la fois d'espaces naturels mais aussi de production.

### **2.2. DIVERSIFIER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE**

#### MAINTENIR L'ACCES AU LOGEMENT DES MENAGES

Asseoir la diversification économique constitue le socle nécessaire pour faire du territoire un espace d'accueil de long terme à la population active. Il s'agit d'une priorité de Côte Landes Nature pour mieux garantir le fonctionnement des équipements et réseaux, qui souffrent eux aussi d'une saisonnalité de l'activité intercommunale.



La Communauté de Communes ayant connu une forte augmentation de la pression foncière ces dernières années, doit ainsi mieux accompagner l'offre de logements dans les années à venir. Si le Programme Local de l'Habitat (PLH) doit s'appuyer sur les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale pour la définition des besoins de logements à mettre sur le marché pour chaque commune, le Plan Local d'Urbanisme constituera l'outil de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat pour améliorer l'accès aux logements, en particulier pour les jeunes ménages et primo-accédants.

Plusieurs outils devront ainsi être étudiés pour favoriser cet objectif : servitude de mixité sociale, mobilisation du foncier communal, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)... De même, la potentialité de convertir progressivement une partie du parc de logements secondaires en résidences principales devra faire l'objet d'une forte attention au regard du poids qu'il occupe à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, au sein de chaque commune, il sera recherché autant que possible une certaine proximité entre les quartiers voués à être densifiés ou de création de logements d'une part et les équipements publics ou les secteurs d'emplois d'autre part. Il s'agit, dans la mesure du possible au regard du caractère rural du territoire, de limiter la dépendance systématique à l'automobile.

#### REpondre a des besoins spécifiques

Enfin, l'emploi d'une main d'œuvre importante dans le secteur du tourisme en période estivale peut être source de problématique de logements à gérer durant cette période. En s'appuyant sur le Programme Local de l'Habitat, le Plan Local d'Urbanisme pourra proposer des outils d'accompagnement pour favoriser l'émergence d'une offre ciblée d'hébergements, en particulier sur certaines communes comme St-Julien en Born.

### **2.3. FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION ACTIVE**

#### DEFINIR UN PROGRAMME D'ACCUEIL DE POPULATION POUR LES ANNEES A VENIR

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, doit maîtriser l'accueil de population à l'échelle du territoire. Dans ce cadre, la Communauté de Communes Côte Landes Nature ambitionne de :

- Affirmer une dynamique démographique permettant l'accueil d'environ 3 250 habitants supplémentaires d'ici à 2035 ;
- Ajuster les besoins en matière de logements sur un rythme d'environ 130 logements mis sur le marché par an pour les douze prochaines années, en compatibilité avec les objectifs quantitatifs du Programme Local de l'Habitat.

Une programmation établira l'effort de production à court et moyen terme.

#### FACILITER L'ACCESSIBILITE ET LA TRAVERSEE DU TERRITOIRE

Si la traversée du territoire par l'autoroute A63 et la présence de l'échangeur de Castets constituent des atouts pour la mise en connexion du territoire, en revanche cela ne suffit pleinement à répondre aux besoins des résidents, actifs voire touristes qui peuvent avoir des difficultés à franchir certaines séquences urbaines du territoire.

Pour améliorer les conditions de circulation il est donc prévu à plus long terme la réalisation de nouveaux axes routiers ou leur aménagement. Plus particulièrement sur les communes de Castets, Lit-et-Mixe et Saint-Julien-en-Born où le contournement des centres-bourgs devient une priorité pour apaiser le cadre de vie local.



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Côte Landes Nature

