

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

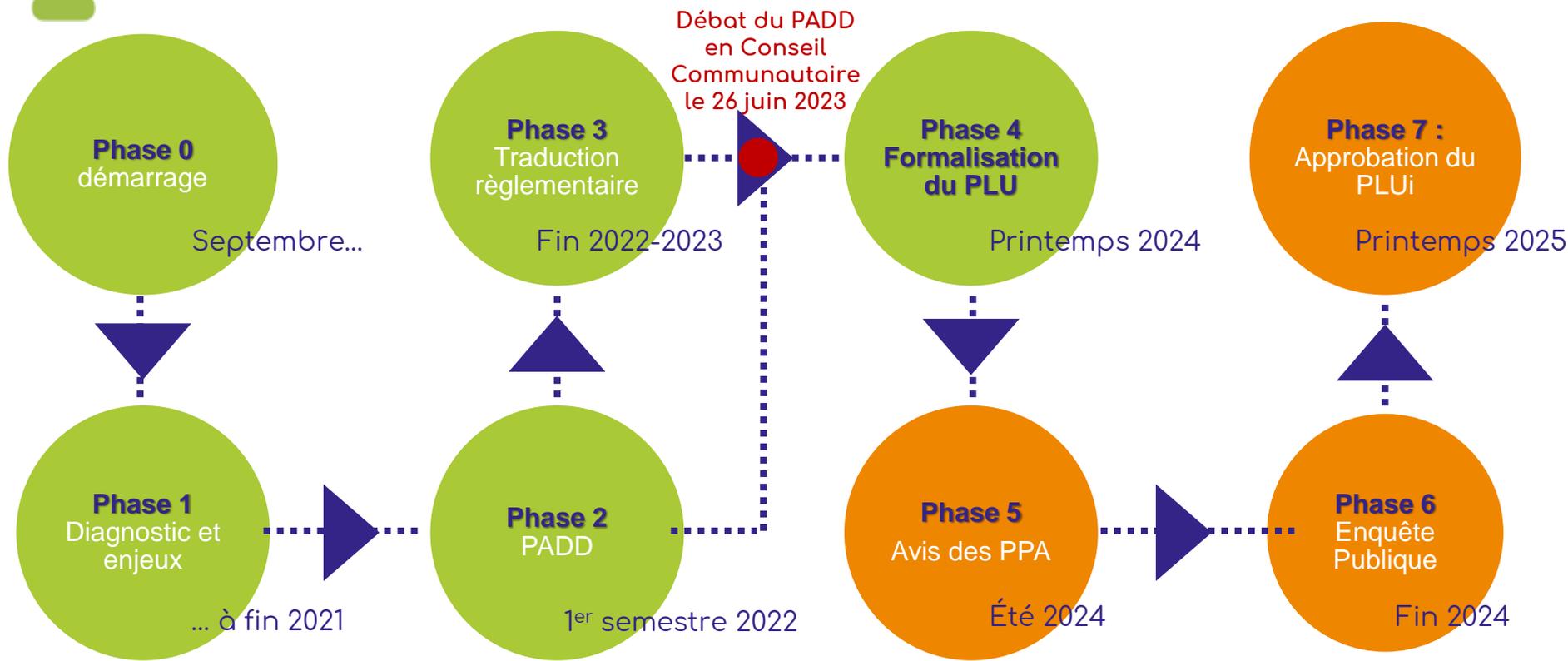
Présentation de la déclinaison réglementaire
Réunions publiques : 02, 03 & 04 avril 2024

Objectifs de la séance

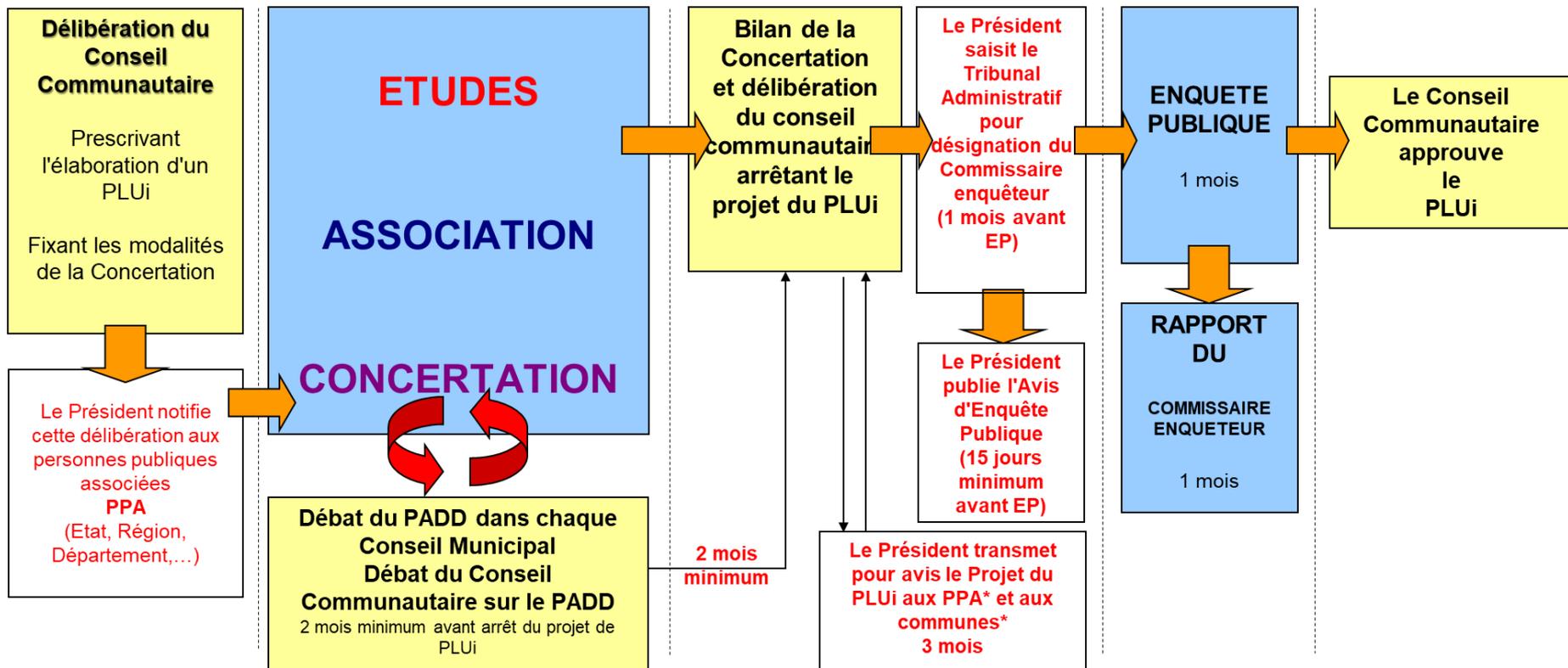
1. Rappeler les principales étapes écoulées d'élaboration du PLUi et projeter les étapes à venir
2. Présenter les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Présenter des exemples de traductions réglementaires proposées par le PLUi
4. Présenter quelques indicateurs chiffrés du projet de PLUi
5. Indiquer le processus d'intégration de l'application de la loi littoral

1. Le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

1. Le calendrier écoulé... et projeté



2. Les étapes administratives à venir...



2. Les orientations du PADD et les traductions règlementaires qui en découlent...

Le PADD...

1

Un Côté « Landes –Nature » à cultiver...

1. Faire de la « Trame Verte et Bleue », l'écrin des communes littorales et rétro-littorales
2. Valoriser les bourgs, le patrimoine bâti et naturel
3. Ambitionner une qualité du cadre de vie dans tous les domaines
4. Maîtriser l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturel, agricole et forestier

2

Côté Landes Nature : dynamique et active... toute l'année

1. Diversifier l'attractivité économique et accompagner qualitativement le tourisme
2. Diversifier l'attractivité résidentielle
3. Favoriser l'accueil d'une population active

1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.1 Faire de la « Trame Verte et Bleue » l'écrin des communes littorales et rétro-littorales

La Trame Verte et Bleue comme

- un socle cohérent de préservation des espaces naturels à l'échelle des 10 communes.
- en s'appuyant à la fois sur les continuités hydrographiques et boisées.

Une attention toute particulière sera accordée à la préservation des milieux humides identifiés (tourbières, lagunes) et des ripisylves, ainsi qu'à la gestion des milieux dunaires afin de lutter contre les effets de la montée du niveau de l'océan.

En ce qui concerne les espaces boisés, une approche adaptée au contexte : à la fois espace productif et réservoirs de biodiversité avec une attention plus forte portée sur les milieux constitués d'une plus grande diversité d'essences végétales (feuillus, mixtes...).

Outils PLUi :

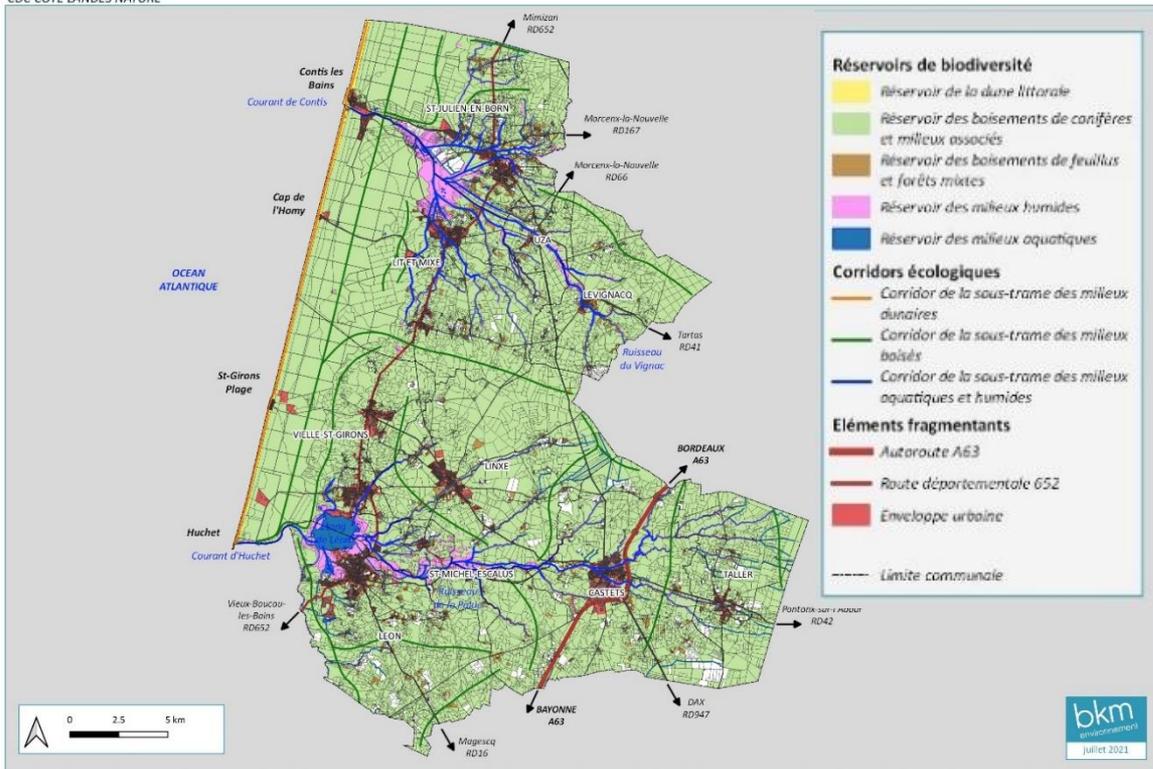
- Usage de secteur « Np », pour assurer la continuité des espaces naturels sensibles ;
- **Dès le lancement de la réflexion**, mise en place du principe d'évitement, réduction ou compensation des zones humides;
- Usage de servitudes de protection des milieux paysagèrement ou environnementalement sensibles (art. L.151-19, art. L.151-23, Espaces Boisés Classés,...)

1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.1 Faire de la « Trame Verte et Bleue » l'écrin des communes

PLAN LOCAL D'URANISME INTERCOMMUNAL
CDC CÔTE LANDES NATURE

TRAME VERTE ET BLEUE

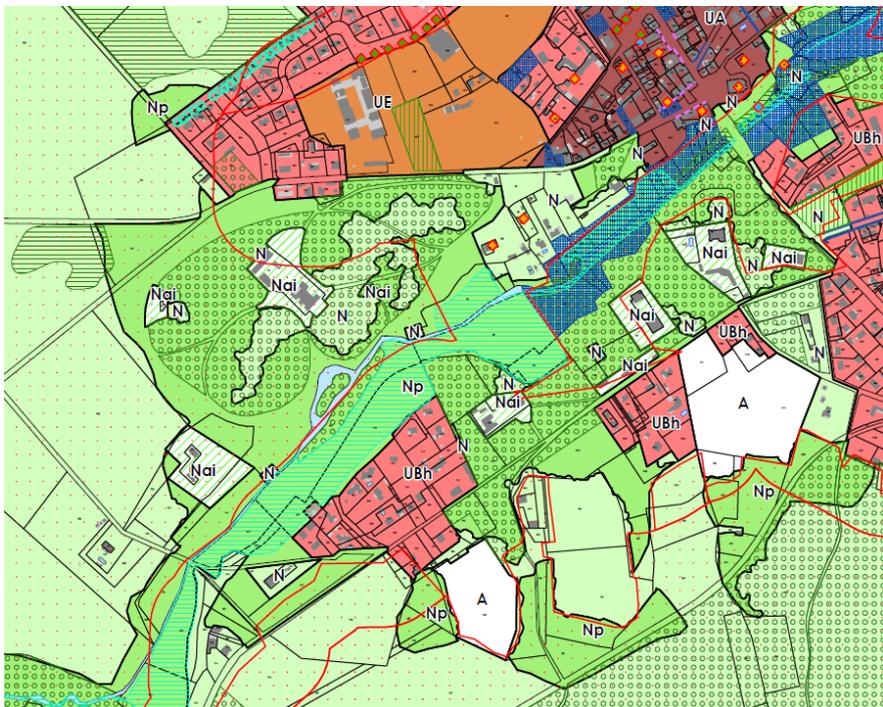


Outils PLUi :

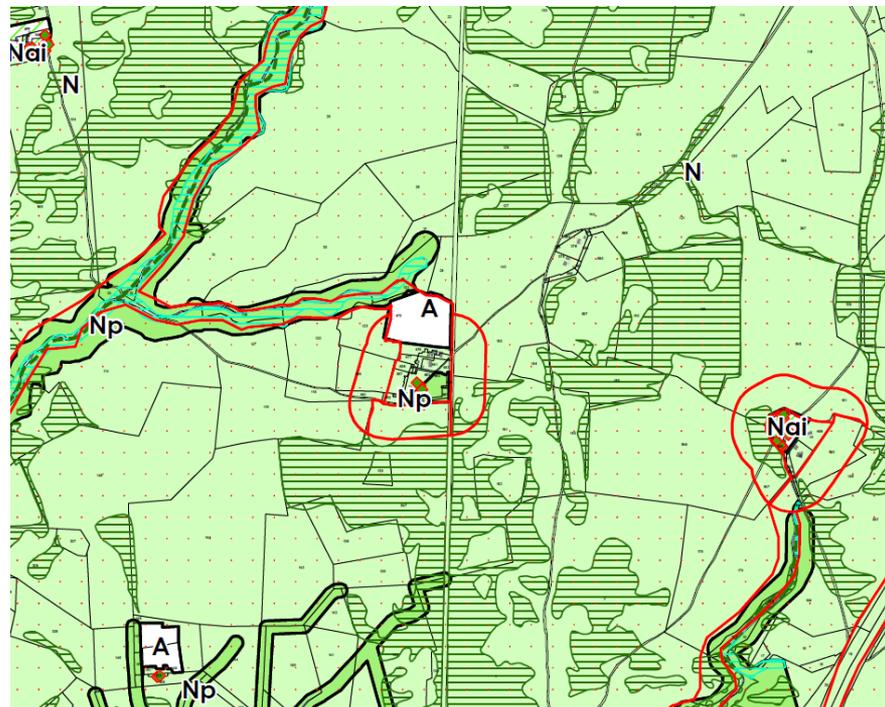
- Usage de secteur « Np », pour assurer la continuité des espaces naturels sensibles ;
- Dès le lancement de la réflexion, mise en place du principe d'évitement, réduction ou compensation des zones humides ;
- Usage de servitudes de protection des milieux paysagèrement ou environnementalement sensibles (art. L.151-19, art. L.151-23, Espaces Boisés Classés,...)

1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.1 Faire de la « Trame Verte et Bleue » l'écrin des communes littorales et rétro-littorales



Exemple de secteurs Np et d'espaces boisés classés à Linxe



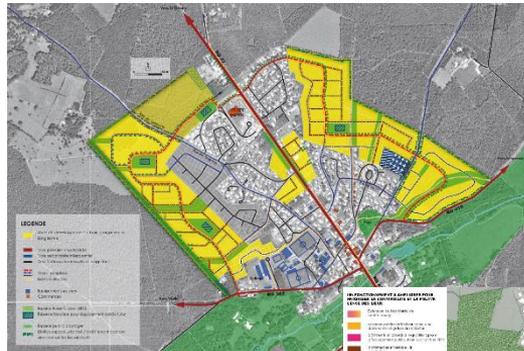
Exemple de reconduction de zones humides (L.151-23 du CU) identifiées à Castets et reprise de la méthodologie sur l'ensemble des communes

1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.2 Valoriser les bourgs, le patrimoine bâti et naturel

DÉCLINER LES PLANS DE RÉFÉRENCE COMMUNAUX

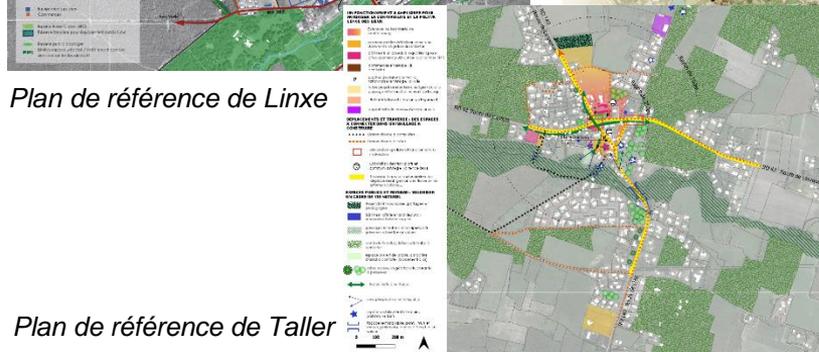
De nombreuses communes appuient leur projet de structuration sur des Plans de Référence. (...) Ils doivent donc être pris en compte dans la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. (...)



Plan de référence de Linxe



Plan de référence de Lévignac



Plan de référence de Taller

Usage d'un secteur « Ubh » à Linxe et St-Julien-en-Born pour éviter un éparpillement des commerces...

Outils PLUi :

- Usage d'emplacements réservés
- Usage de la servitude assurant le maintien des destinations commerciales de rez-de-chaussée de construction (art. L.151-16)
- Usage de zones réglementaires particulières pour gérer aussi bien les centres-bourgs que les ariax... que les équipements publics à créer.
- Usage de zones N spécifiques
- Usage de servitudes de protection des milieux paysagèrement ou environnementalement sensibles (art. L.151-19, art. L.151-23, Espaces Boisés Classés,...)

1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.2 Valoriser les bourgs, le patrimoine bâti et naturel

SECTEUR DU STADE. SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT N°3 - ECH : 1/1 250^{ème}



AGENCE METAPHORE architecture -urbanisme - paysage 22-19e - PLAN DE REFERENCE DE TALLER Phase 2 - Principes d'aménagement- Novembre 2022



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcelaire
- Eau
- Autre OAP
- Equipement
- Habitat
- Habitat / équipements
- Espace public

VOGATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

- à créer
- à améliorer
- à préserver

PRINCIPES DE PLANTATION

- Arbre à haute tige à planter

VOGATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

- Espace vert public ou privé ouvert à améliorer / préserver

PRINCIPES DE DIRECTIVE

- Voie à créer
- Voie à améliorer
- 12 largeur minimale d'emprise publique
- accès mutualisés 2 par 2
- Chemin doux à créer
- Sécurité routière à créer

Alignement

- Tranches
- Tranche B
- Tranche A

Exemple de traduction du Plan de Référence de Taller en Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le futur PLU...

1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.2 Valoriser les bourgs, le patrimoine bâti et naturel

PRÉSERVER 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.
(...) Une cohérence de gestion devra être assurée par le PLUi.

MAINTENIR LA TYPICITÉ DES LIEUX

(...) certains villages (...) d'une très grande qualité par un équilibre remarquable entre nature et urbanisme traditionnel. C'est notamment le cas au sein des bourgs d'Uza et de Lévignacq où le PLUi devra maîtriser les modalités de développement.

(...) 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.



Lévignacq - Patrimoine



Lit-et-Mixe – Linéaire commercial



Castets - Airial

Outils PLUi :

- Usage d'emplacements réservés
- Usage de la servitude assurant le maintien des destinations commerciales de rez-de-chaussée de construction (art. L.151-16)
- Usage de zones réglementaires particulières pour gérer aussi bien les centres-bourgs que les airiaux... que les équipements publics à créer.
- Usage de zones N spécifiques
- Usage de servitudes de protection des milieux paysagèrement ou environnementalement sensibles (art. L.151-19, art. L.151-23, Espaces Boisés Classés,...)

1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.2 Valoriser les bourgs, le patrimoine bâti et naturel



- Exemple d'identification d'airiaux à Uza par des secteurs Nai...
- Intégration d'un inventaire du patrimoine dans le PLUi, comportant plus de 600 éléments (bâtis ou végétaux).



- Exemple de protection des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée d'immeuble au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme à Linxe...
- Et protection ponctuelle du petit patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme...



Castets - Aerial



Lit-et-Mixe – Linéaire commercial



Lévignac - Patrimoine

1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.2 Valoriser les bourgs, le patrimoine bâti et naturel



ÉLABORATION DE LA CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU CENTRE-BOURG DE LÉGNACQ

Phase 2 : ÉLABORATION DE LA CHARTE

16/02/2024

METAPHORE

CONSEIL EN ARCHITECTURE

15, rue de la mairie

49100 LÉGNACQ

02 41 88 11 11

www.metaphore-archi.com

02 41 88 11 11

2.2-1 DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AU BOURG OUVERT

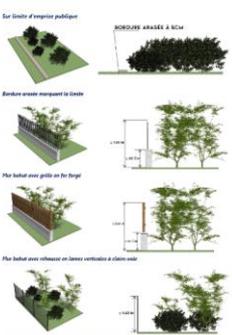
TRAITEMENT DES LIMITES ET CLÔTURES :

A PAYSAGES :

Le traitement des limites doit offrir une ligne d'horizon et des perspectives d'ensemble agréables par sa légèreté.

A VILLES :

Il doit être proportionné et en lien avec la qualité du village. L'habitation doit avoir de multiples aspects et être ouverte sur l'espace public et les lieux extérieurs de son voisin immédiat.



Ménisures, Fermetures et Boîtes extérieures :



Épidermes :



PATRIMOINE ARCHITECTURAL VERNACULAIRE	Commune : ST MICHEL ESCALUS	Fiche n°: 248
typologie: Aisrai et annexes agro-pastorales	Localisation : Bourg Escalus	Références cadastrales : OA 120 719 à 726 726



Description architecturale, urbaine ou paysagère		
Patrimoine bâti : Maisonnave Deux maisons landaises (réf-A 723 724), à colombage remplissage briquettes, une grange réhabilitée en logement.		
Patrimoine paysager : Bosquets / Chênaies Alignement de chênes, tilleuls, cyprès chauve		
Petit patrimoine :		
Commentaire : Logis de France		

Niveau d'équipements		Constructibilité	
Électricité	Bourg	Aléa feu de forêt	Non concerné
AEP	Bourg	Aléa remontée de nappes	Concerné
Défense incendie	Bourg	Aléa inondation	Non concerné
Assainissement	Bourg	Natura 2000 / ZNIEFF/...	Non concerné
Voie	Bourg	SCPE / Bâti agricole	Non concerné

Côte Landes Nature, recensement du patrimoine architectural vernaculaire, juillet 2022, CREMAN

Intégration d'un inventaire du patrimoine dans le PLUi, comportant plus de 600 éléments (bâtis ou végétaux).

Intégration d'une OAP « Patrimoine », spécifique à la commune de Légnacq...

1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.3 Ambitionner une qualité du cadre de vie dans tous les domaines

UNE GRANDE ATTENTION PORTÉE SUR L'EAU

La saisonnalité vécue du territoire n'est pas sans conséquence sur les modes de gestion de l'eau (gestion de la ressource, gestion des rejets). (...) la capacité et les modalités d'urbanisation seront conditionnées aux équipements et réseaux présents, notamment à Taller ou Lit-et-Mixe.

UNE MEILLEURE INSERTION PAYSAGÈRE DES PROJETS

Une qualité de traitement des espaces urbanisés : une harmonisation des projets, en particulier sur les futurs sites ouverts à l'urbanisation (zones 1AU), végétalisation des sites, traitement des interfaces entre espaces publics et privés (clôtures, ...), l'aspect extérieur des constructions feront l'objet de prescriptions



Outils PLUi :

- Usage d'emplacements réservés (Taller)
- Limitation du développement urbain sur les sites sensibles (Lit-et-Mixe)
- Harmonisation du règlement écrit à l'échelle des 10 communes pour l'aspect extérieur des constructions
- Verdissement du règlement (zone tampon paysagère,...)
- Encadrement des projets de reconquêtes de friches industrielles (Orientations d'Aménagement et de Programmation,...)

1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.3 Ambitionner une qualité du cadre de vie dans tous les domaines

UNE RECONQUÊTE DES FRICHES URBAINES ET ÉCONOMIQUES

(...) le Plan Local d'Urbanisme devra s'assurer d'un encadrement réglementaire adéquat pour favoriser la mise en œuvre des projets de diversification urbaine : Castets (friche Gascogne Bois) et Linxe (friche Darbo).



Friche Darbo - Linxe

Outils PLUi :

- Usage d'emplacements réservés (Taller)
- Limitation du développement urbain sur les sites sensibles (Lit-et-Mixe)
- Harmonisation du règlement écrit à l'échelle des 10 communes pour l'aspect extérieur des constructions
- Verdissement du règlement (zone tampon paysagère,...)
- Encadrement des projets de reconquêtes de friches industrielles (Orientations d'Aménagement et de Programmation,...)

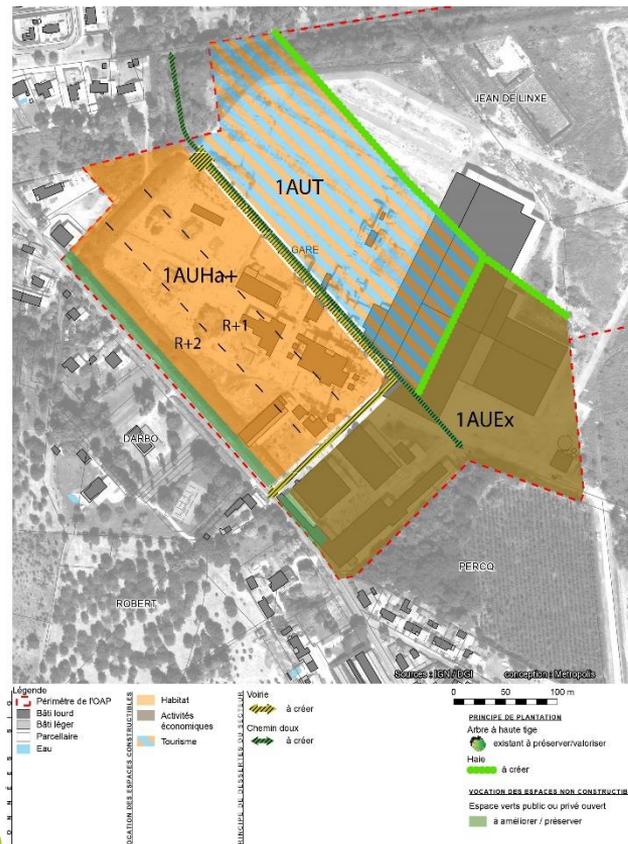
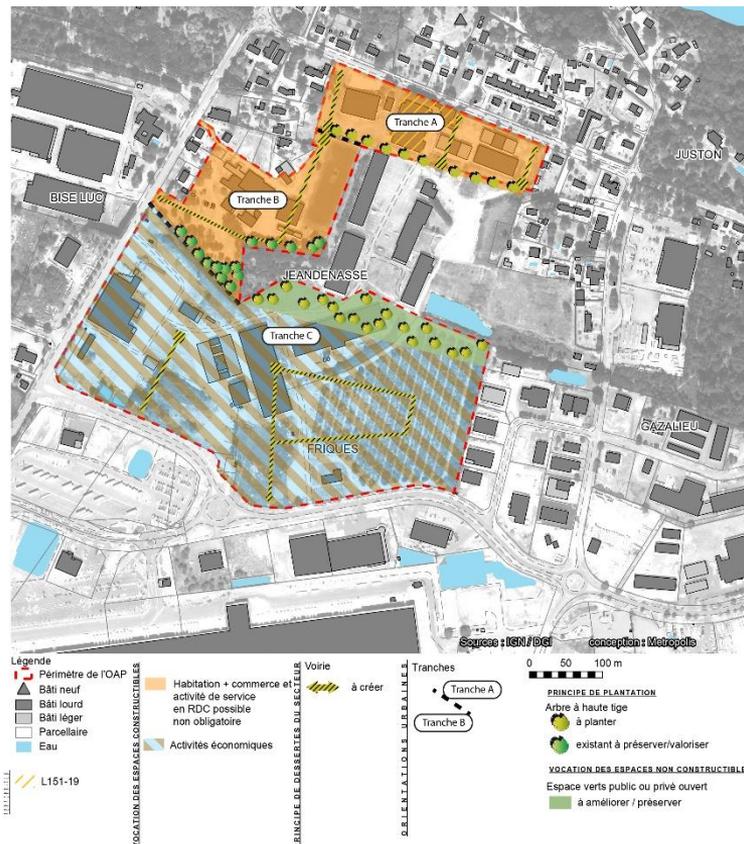


Friche Gascogne - Castets

1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.3 Ambitionner une qualité du cadre de vie dans tous les domaines

OAP sur le site
Gascogne Bois à
Castets



OAP sur le site
Darbo à Linxé.

1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.3 Ambitionner une qualité du cadre de vie dans tous les domaines

UNE CONNEXION DOUCE DES COMMUNES COMME VECTEUR DE QUALITÉ

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 (...).

UNE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

(...) d'autres alternatives de production d'énergie renouvelable en utilisant les espaces déjà artificialisés (parcs de stationnement existants, bâtiments économiques de grandes superficies,...).

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 (Castets et Vielle-Saint-Girons).

Outils PLUi :

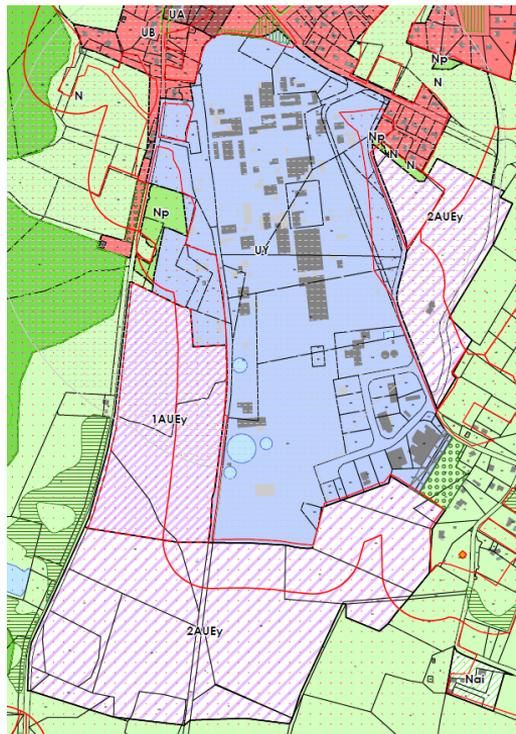
- Usage d'emplacements réservés
- Cohérence du développement urbain avec les aménagements prévus (OAP,...)
- Matérialiser les zones spécifiques à la production d'énergie renouvelable
- Permettre réglementairement la pose des équipements nécessaires à la production d'énergie renouvelable sur les espaces déjà artificialisés
- Permettre l'émergence de projets ambitieux de production d'énergie liée aux activités industrielles existantes (DRT...)

1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.3 Ambitionner une qualité du cadre de vie dans tous les domaines



Secteur Ne de Lévigacq pour recevoir les équipements nécessaires au projet de schéma directeur cyclable du territoire



Intégration du site de production photovoltaïque de Taller



1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.4 Maîtriser l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturel, agricole et forestier

MODÉRER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER

La Communauté de Communes Côte Landes Nature, conformément aux objectifs du SCOT Côte Landes Nature, affiche l'objectif d'une diminution de 29% de la consommation des espaces naturel, agricole et forestier par l'habitat et le développement économique à l'horizon 2040 soit une consommation maximale de 557 hectares entre 2016 et 2040.

Ainsi la commune de Vielle-Saint-Girons, devra porter son projet sans entraîner de nouvelles consommations d'espaces NAF.

METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE ADAPTÉE AU CONTEXTE

- 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.

Outils PLUi :

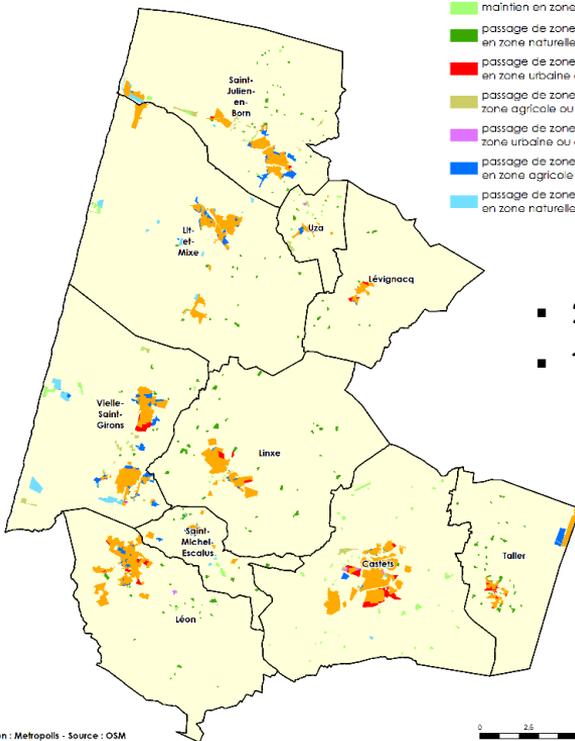
- Arbitrage des zones de projet en fonction de l'atteinte des objectifs SCoT ou non, et de la mutabilité possible du foncier.
- Cohérence du développement urbain avec les aménagements prévus (OAP,...).
- Matérialiser règlementairement des coupures naturelles pour stopper l'étalement urbain.
- Réglementer la mise à distance des constructions vis-à-vis du massif forestier.
- Assurer une intégration paysagère des lisières de zones urbaines ou à urbaniser.

1. Un côté Landes-Nature à cultiver...

1.4 Maîtriser l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturel, agricole et forestier

Légende

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



Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha
maintien en zone urbaine ou à urbaniser	2017,73
maintien en zone agricole ou naturelle	57831,79
maintien en zone naturelle à gérer	172,70
passage de zone agricole ou naturelle en zone naturelle à gérer	243,59
passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	146,28
passage de zone naturelle à gérer en zone agricole ou naturelle	100,81
passage de zone naturelle à gérer en zone urbaine ou à urbaniser	14,17
passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	269,19
passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle à gérer	175,93
Total général	60972,18

- 269 ha de zones urbaines ou à urbaniser transformées en zones naturelle ou agricoles.
- 176 ha de zones urbaines ou à urbaniser transformées en zones naturelle « à gérer ».

		PLUi						
		U	1AU	2AU	A	N	N à gérer	Total général
Ancien document d'urbanisme	U	1717,91	38,69	10,04	0,70	191,52	173,68	2132,53
	1AU	146,90	89,76	4,48	0,78	49,33	2,24	293,49
	2AU	0,00	2,95	7,00	0,00	26,87	0,00	36,82
	A	0,00	0,00	0,00	2045,99	200,14	6,82	2252,94
	N	42,11	69,55	34,62	329,57	55256,09	236,77	55968,72
	N à gérer	8,87	5,31	0,00	4,08	96,73	172,70	287,68
Total général		1915,79	206,25	56,14	2381,11	55820,68	592,21	60972,18

2. CLN, dynamique et active...

2.1 Diversifier l'attractivité économique et accompagner qualitativement le tourisme

ORGANISER LE MAILLAGE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Le premier objectif est de conforter et développer autant que possible une économie locale (notamment artisanale et industrielle). Cela doit se concrétiser par :

- La gestion et le développement des principaux sites industriels sur le territoire (notamment DRT) ;
- Le confortement des zones d'activités présentes sur de nombreuses communes du territoire;
- Le développement et la diversification d'une économie, notamment touristique.



Site industriel – Castets

Géoportail



Site industriel – Vielle-Saint-Girons

Géoportail



Zone d'activité – Lévignac

Géoportail

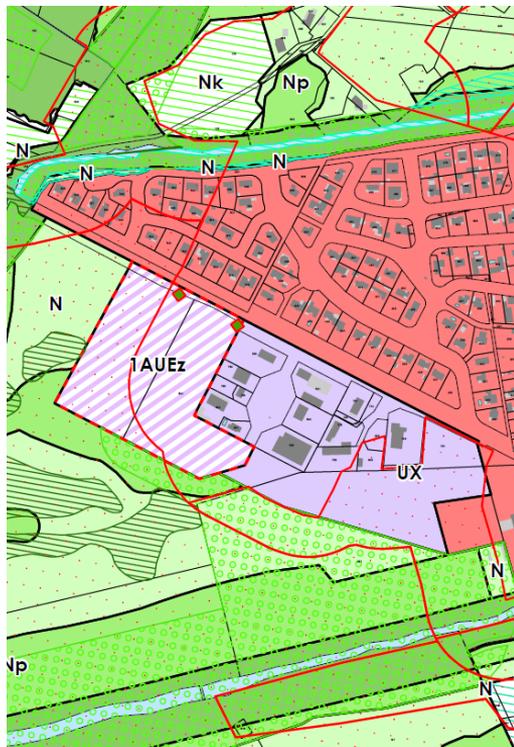
Outils PLUi :

- Définir des zones de gestion/développement de l'activité industrielle (Vielle-St-Girons, Castets).
- Maintenir et développer certaines zones économiques intermédiaires (Lit-et-Mixe, St-Julien en Born,...)
- Créer des zones de proximité (Lévignac,...).
- Envisager des réserves foncières ou zones dédiées au maraichage et agroforesterie (Taller,...)
- Réglementer une gestion du massif forestier favorable à l'économie sylvicole.

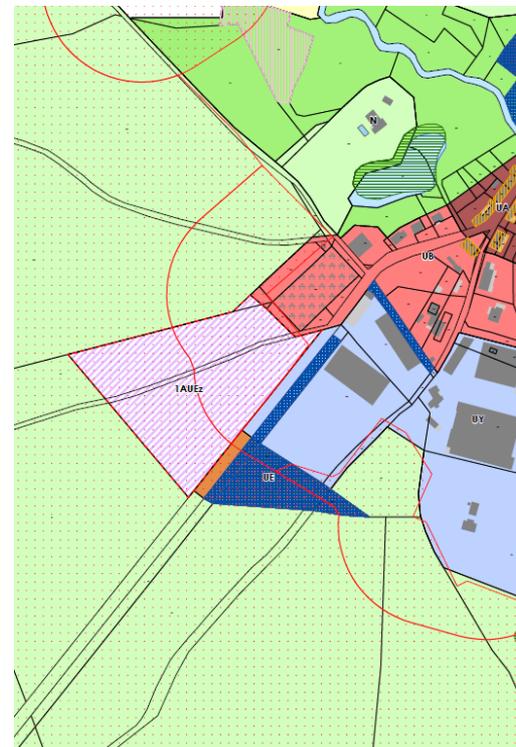
2. CLN, dynamique et active...

2.1 Diversifier l'attractivité économique et accompagner qualitativement le tourisme

DES ESPACES DE
DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE POUR DES
ACTIVITÉS DE PROXIMITÉ



Saint-Julien-en-Born



Lévignacq

2. CLN, dynamique et active...

2.1 Diversifier l'attractivité économique et accompagner qualitativement le tourisme

SOUTENIR L'IMPLANTATION DE NOUVELLES PRATIQUES AGRICOLES ET DE LA FILIÈRE BOIS

Sans Projet Alimentaire Territorial, le document d'urbanisme pourra proposer des outils de maîtrise foncière pour la pratique de maraîchage ou d'agroforesterie, et soutenir ainsi l'implantation d'activités agricoles nouvelles (comme l'agropastoralisme à Taller,...).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal devra également prendre en considération le poids économique important de la filière bois sur le territoire.



Zone agricole – Bourg d'Escalus

GoogleMaps



Forêt – Lit-et-Mixe

Outils PLUi :

- Définir des zones de gestion/développement de l'activité industrielle (Vielle-St-Girons, Castets).
- Maintenir et développer certaines zones économiques intermédiaires (Lit-et-Mixe, St-Julien en Born,...)
- Créer des zones de proximité (Lévignacq,...).
- Envisager des réserves foncières ou zones dédiées au maraichage et agroforesterie (Taller,...)
- Réglementer une gestion du massif forestier favorable à l'économie sylvicole.

2. CLN, dynamique et active...

2.1 Diversifier l'attractivité économique et accompagner qualitativement le tourisme

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLUI À LIT-ET-MIXE : ZONES A, N, PONCTUÉES DE SECTEURS PARTICULIERS, NP, NAI.



Espace rural à Lit-et-Mixe

2. CLN, dynamique et active...

2.2 Diversifier l'attractivité résidentielle

MAINTENIR L'ACCÈS AU LOGEMENT DES MÉNAGES

L'accueil de long terme d'une population active est une priorité pour mieux garantir le fonctionnement des équipements et réseaux, qui souffrent eux aussi d'une saisonnalité de l'activité intercommunale.

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)...
- conversion progressive d'une partie du parc de logements secondaires en résidences principales...
- recherche autant que possible d'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.

Outils PLUi :

- Définir des zones de renforcement de la vocation résidentielle au sein des enveloppes urbaines (dent creuses,...)
- Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- S'appuyer sur le Programme Local de l'Habitat pour assurer une veille sur l'évolution du tissu résidentiel, en particulier les résidences secondaires.

2. CLN, dynamique et active...

2.2 Diversifier l'attractivité résidentielle

EXTRAIT D'UNE OAP À SAINT-JULIEN-EN-BORN

1.17 SAINT-JULIEN EN BORN : SECTEUR N°22 (1AUHa-)

1.17.1 PRÉSENTATION DU SITE



Plan de localisation

Le secteur de centre-bourg ouest se situe à proximité immédiate de l'ensemble des services de proximité. Des équipements et espaces publics se situent en rayonnement de terrain qui peut ainsi être concerté et contribuer lui-même à un confortement des vocations de milieu urbain du centre-bourg.

En plus de sa position centrale, le site bénéficie de quelques atouts paysagers qu'il convient de prendre en considération dans une logique d'aménagement qui puisse offrir compatibilité des formes urbaines, mixité des fonctions et espaces publics paysagers.

Le site est localisé en extrême frange d'un réservoir de logements de la zone-frange des logements de caractère et relève essentiel de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLU s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis relative division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

1.17.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Plan de localisation

Le secteur de centre-bourg ouest se situe à proximité immédiate de l'ensemble des services de proximité. Des équipements et espaces publics se situent en rayonnement de terrain qui peut ainsi être concerté et contribuer lui-même à un confortement des vocations de milieu urbain du centre-bourg.

En plus de sa position centrale, le site bénéficie de quelques atouts paysagers qu'il convient de prendre en considération dans une logique d'aménagement qui puisse offrir compatibilité des formes urbaines, mixité des fonctions et espaces publics paysagers.

Le site est localisé en extrême frange d'un réservoir de logements de la zone-frange des logements de caractère et relève essentiel de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle intercommunale.

En référence à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour ce secteur, les règles issues du PLU s'appliquent aux limites extérieures du lotissement seulement pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis relative division ; et si elles sont complétées d'un règlement.

1.17.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme nécessités
Vocation/Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHa- est résidentielle, mais également d'accueil de commerces de détail ou de services de proximité.	Le nombre attendu de logements est de 25 environ. Il est attendu que 1/3 des logements réalisés aient pour destination le locatif social, 1/3 soient en accession sociale et 1/3 en accession libre.	
Forme urbaine	Au regard du positionnement du site en centre-bourg, il est attendu une compatibilité des formes urbaines (implantation sur au moins une des limites séparatives), tout en évitant une hauteur trop importante (R+1 maximum).	Une transition urbaine doit s'opérer à travers ce site entre la frange Est, toujours verte, équipée et espaces publics d'une part, et les franges ouest qui s'inscrivent plus dans un contexte naturel et de constructions disséminées de type pavillonnaire. Le secteur étant inscrit dans un tissu globalement pavillonnaire, il est attendu une cohérence de forme urbaine dans ce secteur sans exclure la possibilité de constructions moyennes, voire de la réalisation d'un petit collectif d'habitations.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés...) doivent faire l'objet d'aménagements paysagers, s'appuyant préférentiellement sur une installation spontanée de la végétation.	
Orientations paysagères et environnementales	Un relevé des arbres d'intérêts doit être réalisé afin de conserver les sujets comme des éléments de préservation du site à aménager. Les dièdes lièges, dièdes verts, dièdes pédonculés... sont particulièrement visés pour être conservés. En lisière de l'opération et le long des voies internes, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations	Les espaces libres publics devant être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est encouragé, sans toutefois

- Le projet de PLUi comporte 22 OAP en matière d'habitat pour l'ensemble des 10 communes.
- Près de 190 logements à vocation sociale en location /accession sont à minima programmés au travers des OAP.

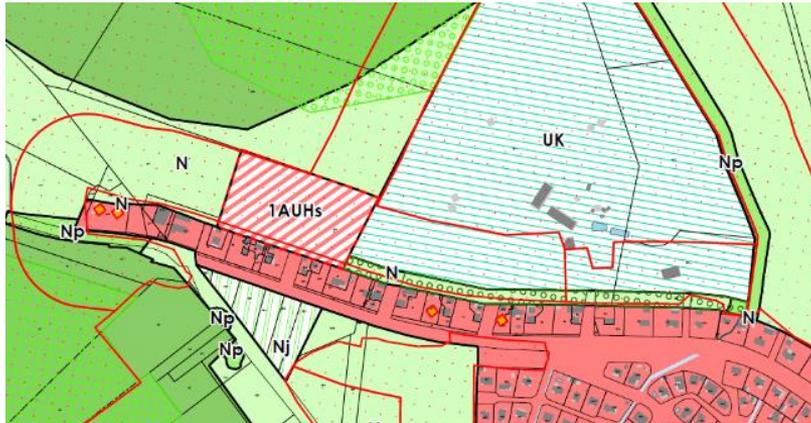
2. CLN, dynamique et active...

2.2 Diversifier l'attractivité résidentielle

RÉPONDRE À 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.

EXTRAIT DU
ZONAGE DU
PLUi À SAINT-
JULIEN-EN-
BORN : UN
SECTEUR
1AUHS



Outils PLUi :

- Définir des secteurs particuliers dédiés à la réalisation de programme d'hébergements saisonniers à Saint-Julien en Born.

2. CLN, dynamique et active...

2.3 Favoriser l'accueil d'une population active

DÉFINIR UN PROGRAMME D'ACCUEIL DE POPULATION POUR LES ANNÉES À VENIR

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'ACCESSIBILITÉ ET LA TRAVERSÉE DU TERRITOIRE

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

Outils PLUi :

- Définir une traduction réglementaire compatible avec le PLH et les objectifs de mise sur le marché de logements
- Etablir des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour décliner les objectifs zone par zone
- Etablissement d'emplacements réservés pour la mobilisation des réserves foncières nécessaires à la réalisation des futurs contournements de centres-bourgs... mais également des pistes cyclables.

3. Quelques éléments du PLUi en chiffres...

1. Les surfaces du PLUi...

LES ZONES U

U	1915,74	3,14%
UA	108,72	0,18%
UAI	4,55	0,01%
UAlc	0,09	0,00%
UB	755,92	1,24%
UBa	53,46	0,09%
UBh	259,08	0,42%
UBI	71,12	0,12%
UBs	0,24	0,00%
UC	28,80	0,05%
UE	27,16	0,04%
UK	138,18	0,23%
UKc	6,20	0,01%
Upv	82,15	0,13%
UT	12,15	0,02%
UX	43,11	0,07%
UXr	4,88	0,01%
UY	319,93	0,52%

LES ZONES AU

1AU	206,25	0,34%
1AUEx	9,87	0,02%
1AUEy	85,10	0,14%
1AUEz	6,06	0,01%
1AUHa-	7,34	0,01%
1AUHa+	5,27	0,01%
1AUHb	68,73	0,11%
1AUHm	9,13	0,01%
1AUHs	2,07	0,00%
1AUT	12,70	0,02%
2AU	56,14	0,09%
2AUEy	32,81	0,05%
2AUH	23,34	0,04%

LES ZONES A ET N

A	2381,11	3,90%
A	2200,25	3,61%
Ap	180,86	0,30%
N	56439,89	92,53%
N	35080,91	57,51%
Nai	310,47	0,51%
Nbh	2,92	0,00%
Nbot	5,23	0,01%
Nbp	14,20	0,02%
Nch	1,83	0,00%
Ne	59,36	0,10%
Neq	14,04	0,02%
Ner	13903,18	22,79%
Ni	558,65	0,92%
Nj	1,83	0,00%
Nk	23,32	0,04%
Nkl	41,97	0,07%
Nkl+	91,03	0,15%
Nklc	1,83	0,00%
NL	2,93	0,00%
NLs	7,56	0,01%
Np	6305,98	10,34%
Nt	3,98	0,01%
Nx	4,57	0,01%
Ny	4,09	0,01%

- Près de 96,5% du territoire en zone N ou A...
- ... dont plus de 30% de zones N ou A « strictes »...
- Un poids des zones 1AU à relativiser : 0,34 %

2. Bilan de la consommation des espaces « NAF »

RAPPEL DU PADD :

« Côte Landes Nature, affiche l'objectif d'une diminution de 29% de la consommation des espaces naturel, agricole et forestier par l'habitat et le développement économique à l'horizon 2040 »

TEMPS RÉFÉRENTIEL DES 10 DERNIÈRES ANNÉES

Espaces libres artificialisés entre 2011 et 2022
(01/01/2011 au 31/12/2022)

PLANIFICATION DU PLUi

Espaces libres artificialisables du PLUi entre 2023 et 2035

	Artificialisés	Agricoles	Naturel	NAF	Total	Artificialisés	Agricoles	Naturel	NAF	Total
Castets	11,56	2,72	111,51	114,24	125,80	27,32	4,82	127,63	132,46	159,78
Léon	8,83	15,63	11,29	26,92	35,76	8,06	8,82	14,82	23,64	31,71
Lévignacq	0,58	4,24	7,36	11,60	12,18	2,10	1,02	4,94	5,96	8,06
Linxe	3,12	4,01	42,00	46,01	49,14	44,36	0,83	4,87	5,70	50,06
Lit-et-Mixe	7,11	7,87	41,57	49,44	56,55	16,50	2,28	17,06	19,34	35,84
Saint-Julien-en-Born	5,40	8,23	36,90	45,13	50,53	15,10	3,07	10,30	13,37	28,47
Saint-Michel-Escalus	3,16	2,80	5,55	8,35	11,51	5,44				5,44
Taller	1,80	1,06	13,02	14,08	15,88	7,59		47,74	47,74	55,33
Uza	0,39	0,00	0,60	0,60	0,99	0,35		1,45	1,45	1,80
Vielle-Saint-Girons	4,52	7,58	65,54	73,11	77,64	29,05	2,00	17,86	19,86	48,91
	46,47	54,15	335,34	389,49	435,97	155,86	22,85	246,67	269,52	425,39

En cohérence avec les objectifs du SCoT et ceux énoncés dans le PADD, le PLUi propose une diminution de 30,8% de consommation des espaces naturel, agricole et forestier d'ici à 2035.

3. Nombre potentiel de logements

RAPPEL DU SCoT :

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

PROJET DE PLUi :

Nom	surface U	Nombre de logements	surface 1AU	Nombre de logements	surface TOTAL	Nombre de logements TOTAL
Castets	8,02	78	38,38	498	46,39	576
Léon	16,90	164	7,66	87	24,56	251
Lévignacq	2,08	21	2,31	22	4,39	43
Linxe	4,61	53	14,18	276	18,79	329
Lit-et-Mixe	14,86	146	14,96	152	29,81	298
Saint-Julien-en-Born	12,00	149	8,64	99	20,64	247
Saint-Michel-Escalus	4,92	41	0,00	0	4,92	41
Taller	6,03	60	3,56	37	9,59	97
Uza	0,87	9	0,93	10	1,80	19
Vielle-Saint-Girons	38,02	323	0,00	0	38,02	323
	108,30	1043	90,61	1181	198,91	2224

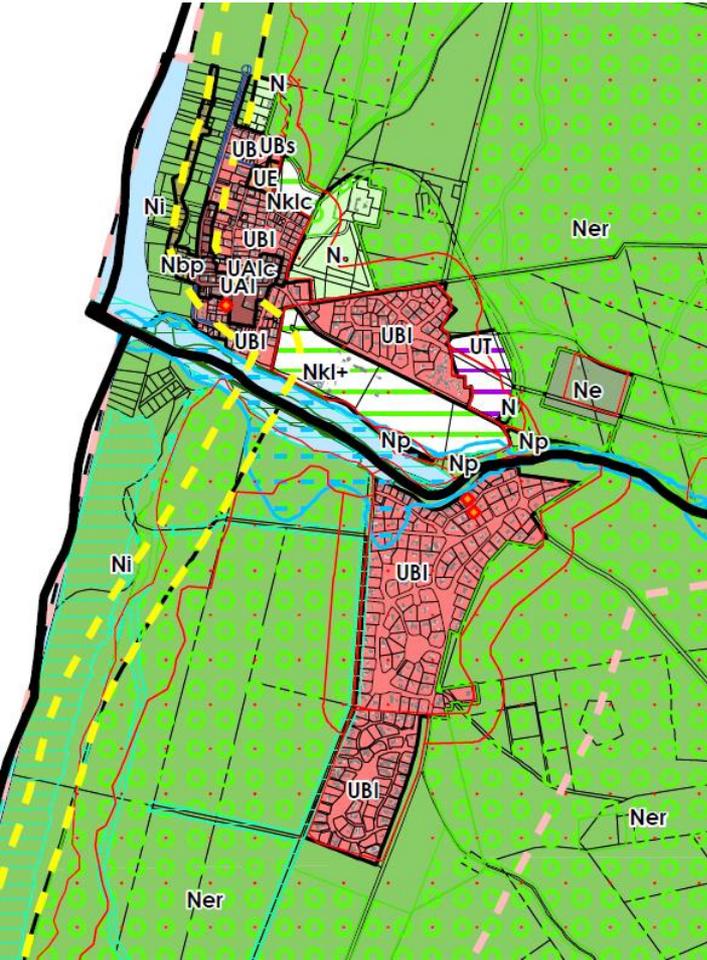
-208 logts
(coef. Rétenion)

En cohérence avec les objectifs du SCoT et ceux énoncés dans le PADD, le PLUi programme la production de logements prévue sur le temps long 2013-2040. Un potentiel supérieur s'expliquant par :

- Un « coup parti » à Vielle-Saint-Girons de + de 300 logements ;
- La reconversion non anticipée de la friche de Linxe (+ 100 logements) ;
- Un coefficient de rétention de 20% appliqué aux zones U.

4. Prise en compte de la loi littoral

Principes de déclinaison de la loi littoral



- Identification comme « **agglomération** » des 4 bourgs : celui de Lit, de Saint-Julien-en-Born, de Saint-Girons et de Vielle.
- Identification comme « **village** » de : Contis nord et sud, de la Lette, et de Mixe.
- Identification de « **Secteurs Déjà Urbanisés** » (SDU), spécifiquement matérialisés par des zones UC au sein du futur PLUi : essentiellement à Vielle-Saint-Girons et Saint-Julien-en-Born.
- Inscription de la ligne de **recul du trait de côte projetée à 2050**.
- En conséquence mise en place de dispositifs réglementaires restrictifs des **espaces proches du rivage** (secteurs Ni, Nbp, Nbh).
- Définition de vastes **espaces remarquables**, identifiés en **secteur Ner + Espaces Boisés Classés**.
- **Aucun village n'a fait l'objet de projets d'extensions d'urbanisation à vocation d'habitation.**

Exemple à Saint-Julien-en-Born / Lit-et-Mixe

Merci de votre attention